



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**  
 PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento o lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 166 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.  
 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

1. JUN 15 10:43 AM  
 2025-32691  
 RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
 SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
 CONSTRUCTORA BOLIVAR SA

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA BOLIVAR SA</b>		2. Identificación Número <b>860513493-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>Carolina Niño Gomez</b>		4. Identificación del representante legal <b>CC 52.354.965</b>	
6. Dirección <b>Calle 134 No 72-31</b>		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>186073</b>	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com</b>		8. Teléfono <b>6258383</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ROSA VIOLETA</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA 1</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>408 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>NUEVO LOTE 2 LA ISLA</b>		13. Localidad - UPZ <b>Bosa - UPZ 87 TINTAL SUR</b>	
14. Estrato <b>2</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 95	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-1-24-1504</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-1-25-0758</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>20027.46</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>25.409.76</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>%</b>	
24. Chip(s) <b>AAAD00AAA</b>		25. Matricula(s) Inmobiliaria(s) <b>50S-40834294</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>1/8/2026</b>	
28. Está sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Fecha <b>24-ene.-2025</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Fecha <b>72</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Fecha <b>19/7/2019</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Fecha <b>28-nov.-2023</b>	

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020250101</b>	<b>FECHA</b> <b>13 JUN 2025</b>
DocuSigned by: <b>Carolina Niño Gomez</b> 0280606421041A	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: <b>8 JUL 2025</b>	
Carolina Niño Gomez Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado.</small>	Edna Guadalupe Rodríguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

**Observaciones:**

**IMPORTANTE:**

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

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

ENAJENADOR: Constructora Bolívar SA.  
Nombre del Proyecto: Rosa Violeta.

Quien realiza la solicitud Abogada.

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Validar año de entrega.

CD



**1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 1. Solicitud Previa.)		NA.			
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados		Corregir	/	/	
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.			/	/	
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			/	/	
	d. Documentos debidamente firmados.			/	/	
	e. Documentos legibles.			/	/	
	f. Documentos ordenados y sin modificaciones.			/	/	
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.			/	/	
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta			/	/	

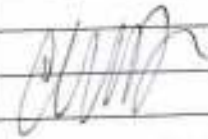
**2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA**

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			NA.
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay.			

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

**OBSERVACIONES:**

• Validar formato PM05-FO121  
• Corregir PM05-FO86.

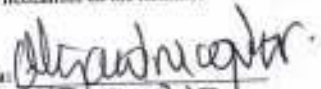
PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento      C.C. 109132150  
 Fecha de verificación: 10 mayo 2025      Firma del profesional:   
Carolina Rodrygo  
13 junio 1 2025

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Alejandra Acular

Firma:   
 C.C. 109913771



Bancolombia. V<sup>2</sup>



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

Certificado generado con el Pin No: 2505133517114022463

Nro Matrícula: 50S-40834294

Página 1 TURNO: 2025-196954

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 08:10:57 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-02-2025 RADICACIÓN: 2025-10251 CON: ESCRITURA DE: 24-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

MANZANA 4 RESIDENCIAL VIS DE LA URBANIZACION BOSA CON AREA DE 20.000. M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.57 DE FECHA 24-01-2025 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISIO CIUDAD ROSALEDA ANTES FIDEICOMISIO BOSA NOVA ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLORO ASI: UNA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL UN 40% DE OCHOA DE ULLOA BLANCA CECILIA POR E. 2114 DEL 20-08-2019 NOTARIA 18 BOGOTA D.C., POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL UN 40% DE OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI POR E. 2114 YA CITADA. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL UN 20% DE PARDO RESTREPO JOSE BERNARDO POR E. 2832 DEL 30-10-2019 NOTARIA 18 DE BOGOTA D.C., OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI Y OCHOA DE ULLOA BLANCA CECILIA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA UN 80% DE OCHOA FORERO JESUS ADONAI Y GONZALEZ DE OCHOA MARIA ELENA POR E. 4449 DEL 23-12-2008 NOTARIA 2 BOGOTA D.C., ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A (QUE LAS AREAS QUEDAN COMO APARECE EN LA E. 3759 DEL 22-12-2018 NOTARIA 2 DE BOGOTA, A SU VEZ ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A QUE LA ADJUDICACION DE SUCESION ES PARA CADA UNO UN 40% Y QUE LA SENTENCIA DE EXPROPIACION ES DE FECHA 25 DE FEBRERO NO COMO APARECE EN LA E. 3759). POR E. 2231 DEL 12-08-2019 NOTARIA 2 BOGOTA D.C., OCHOA FORERO JESUS ADONAI ENGLORO POR E. 3381 DEL 12-08-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA UN 80% DE PARDO RESTREPO MARIA VICTORIA, PARDO DE CRANE CONSUELO, PARDO DE HOLGUIN MARIA CLEMENCIA Y PARDO DE CORMIA ROSARIO POR E. 1321 DEL 08-03-1993 NOTARIA 2 DE BOGOTA, ESTAS JUNTO CON PARDO RESTREPO JOSE BERNARDO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE RESTREPO DE PARDO FELISA ELVIRA POR E. 1967 DEL 03-08-1992 NOTARIA 44 BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40121245. OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE OCHOA ULLOA BLANCA CECILIA UN 50% POR E.2114 ANTERIORMENTE MENCIONADA, Y UN 50% POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI POR E. 2114 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DE OCHOA FORERO JESUS ADONAI Y GONZALEZ DE OCHOA MARIA ELENA POR E. 4449 YA CITADA ESTA E. FUE ACLARADA COMO YA SE CITO POR E.3759 ANTERIORMENTE MENCIONADA Y QUE A SU VEZ ESTA FUE ACLARADA COMO YA CITO POR LA E.2231 YA CITADA., OCHOA FORERO JESUS ADONAI ENGLORO POR E. 3556 DEL 11-08-2003 NOTARIA 2 BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-40424294 Y 50S-40424295. ESTE ENGLORO POR E.3381 YA CITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO RESTREPO MARIA VICTORIA, PARDO DE CRANE CONSUELO, PARDO DE HOLGUIN MARIA CLEMENCIA Y PARDO DE CORMIA ROSARIO POR E. 1321 DEL 08-03-1993 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-40121247, 40121248, 40121249 Y 40121250.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2505133517114022463

Nro Matricula: 50S-40834294

Pagina 2 TURNO: 2025-196954

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 08:10:57 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 pagina

50S - 40834291

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-2025 Radicación: 2025-10251

Doc: ESCRITURA 57 del 24-01-2025 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE CONFORME L11001-1-24-0487

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA NIT 8300537006

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-02-2025 Radicación: 2025-10251

Doc: ESCRITURA 57 del 24-01-2025 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA NIT 8300537006

[Handwritten signature]

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Vertical list of asterisks indicating a section for previous or corrected information.





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

Certificado generado con el Pin No: 2505133517114022463

Nro Matrícula: 50S-40834294

Página 3 TURNO: 2025-196954

Impreso el 13 de Mayo de 2025 a las 08:10:57 AM

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

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

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

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

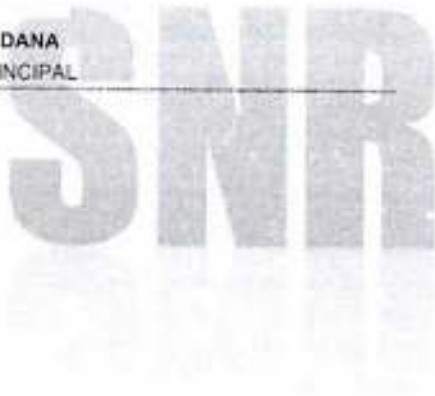
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-196954

FECHA: 13-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA  
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 03:46:06 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-02-2025 RADICACIÓN: 2025-10251 CON: ESCRITURA DE: 24-01-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE MAYOR EXTENSION CABIDA SUPERFICIARIA TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CERO CINCUENTA Y CINCO PUNTO OCHO METROS CUADRADOS 366.055,08 M2 DEL MOJON A HASTA EL MOJON B EN LINEA CURVA ES 471 M DEL MOJON B HASTA EL MOJON C EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 273 M DEL MOJON C EN LINEA CURVA CON DISTANCIA DE 395.2 M2 DEL MOJON D HASTA EL MOJON D EN LLIENEA RECATA EN 418 M HASTA EL MOJON F EN LINEA RECTA EN 17.5 M DEL MOJON F HASTA EL MOJON D EN LIENA CURVA EN DISTANCIA DE 412.5 ME DEL MOJON H EN LIENA RECTA 13.2 DEL MOJON J J EN LINEA RECTA 77 M LOS DEMAS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA EP 57 21-01-2025

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISIO CIUDAD ROSALEDA ANTES FIDEICOMISIO BOSA NOVA ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UNA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL UN 40% DE OCHOA DE ULLOA BLANCA CECILIA POR E. 2114 DEL 20-08-2019 NOTARIA 18 BOGOTA D.C., POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL UN 40% DE OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI POR E. 2114 YA CITADA. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL UN 20% DE PARDO RESTREPO JOSE BERNARDO POR E. 2832 DEL 30-10-2019 NOTARIA 18 DE BOGOTA D.C., OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI Y OCHOA DE ULLOA BLANCA CECILIA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA UN 80% DE OCHOA FORERO JESUS ADONAI Y GONZALEZ DE OCHOA MARIA ELENA POR E. 4449 DEL 23-12-2008 NOTARIA 2 BOGOTA D.C., ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A (QUE LAS AREAS QUEDAN COMO APARECE EN LA E. 3759 DEL 22-12-2018 NOTARIA 2 DE BOGOTA , A SU VEZ ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A QUE LA ADJUDICACION DE SUCESION ES PARA CADA UNO UN 40% Y QUE LA SENTENCIA DE EXPROPIACION ES DE FECHA 25 DE FEBRERO NO COMO APARECE EN LA E. 3759). POR E. 2231 DEL 12-08-2019 NOTARIA 2 BOGOTA D.C., OCHOA FORERO JESUS ADONAI ENGLOBO POR E. 3381 DEL 12-08-2002 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA UN 80% DE PARDO RESTREPO MARIA VICTORIA, PARDO DE CRANE CONSUELO, PARDO DE HOLGUIN MARIA CLEMENCIA Y PARDO DE CORMIA ROSARIO POR E. 1321 DEL 08-03-1993 NOTARIA 2 DE BOGOTA., ESTAS JUNTO CON PARDO RESTREPO JOSE BERNARDO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE RESTREPO DE PARDO FELISA ELVIRA POR E. 1967 DEL 03-08-1992 NOTARIA 44 BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40121245. OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE OCHOA ULLOA BLANCA CECILIA UN 50% POR E.2114 ANTERIORMENTE MENCIONADA, Y UN 50% POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI POR E. 2114 YA CITADA. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DE OCHOA FORERO JESUS ADONAY Y GONZALEZ DE OCHOA MARIA ELENA POR E. 4449 YA CITADA ESTA E. FUE ACLARADA COMO YA SE CITO POR E.3759 ANTERIORMENTE MENCIONADA Y QUE A SU VEZ ESTA FUE ACLARADA COMO YA CITO POR LA E.2231 YA CITADA., OCHOA FORERO JESUS ADONAI ENGLOBO POR E. 3556 DEL 11-08-2003 NOTARIA 2 BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-40424294 Y 50S-40424295. ESTE ENGLOBO POR E.3381 YA CITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A PARDO RESTREPO MARIA VICTORIA, PARDO DE CRANE CONSUELO, PARDO DE HOLGUIN MARIA CLEMENCIA Y PARDO DE CORMIA ROSARIO POR E. 1321 DEL 08-03-1993 NOTARIA 2 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-40121247, 40121248, 40121249 Y 40121250.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:





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

**Certificado generado con el Pin No: 2506104759115784721**

**Nro Matricula: 50S-40834291**

Pagina 2 TURNO: 2025-239791

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 03:46:06 PM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40121245

50S - 40424294

50S - 40424295

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-02-2025 Radicación: 2024-51508

Doc: ESCRITURA 4008 del 24-09-2024 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA NIT 8300537006

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-02-2025 Radicación: 2025-10251

Doc: ESCRITURA 57 del 24-01-2025 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA ANTES FIDEICOMISO BOSA NOVA NIT

8300537006

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-02-2025 Radicación: 2025-10251

Doc: ESCRITURA 57 del 24-01-2025 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE CONFORME L11001-1-24-0487

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA NIT 8300537006

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

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

2 -> 40834292MANZANA 2 RESIDENCIAL VIS DE LA URBANIZACION BOSA1

2 -> 40834293MANZANA 3 RESIDENCIAL VIS DE LA URBANIZACION BOSA

2 -> 40834294MANZANA 4 RESIDENCIAL VIS DE LA URBANIZACION BOSA

2 -> 40834295MANZANA 1 LOTE 1

2 -> 40834296MANZANA 1 LOTE 2

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





SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2506104759115784721

Nro Matricula: 50S-40834291

Pagina 3 TURNO: 2025-239791

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 03:46:06 PM

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

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

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2025-7656

Fecha: 06-06-2025

SE CORRIGE ENCABEZADO POR NO CORRESPONDER Y ORDENA CRONOLOGICAMENTE. CONFORME ART.59 LEY 1579/2012. CORRE111.

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

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

ESCUARIDO: Realtech

TURNO: 2025-239791

FECHA: 10-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

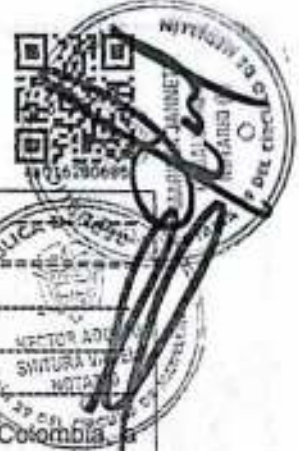
JULIO CESAR ALEGRIA GIL  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



# República de Colombia

TERESLYN



10

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE  
..... (1619) .....

NATURELAZA DEL ACTO: PODER ESPECIAL .....

OTORGADO POR: BANCOLOMBIA S.A. ....

A: MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA .....

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintisiete (27) días de agosto ..... del año dos mil catorce (2014), al despacho de la NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, de la que es notario en propiedad el Dr. HECTOR ADOLFO SINTURA VARELA, ..... Compareció el Doctor JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su respectiva firma y dijo: .....

**PRIMERO:** Que obra en su condición de VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVO y por lo tanto en nombre y representación legal de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con NIT 890.903.938-8, con domiciliado en Medellín, constituido mediante Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, protocolizada mediante escritura pública número 388 del 24 de enero de 1945 otorgada en la Notaria Primera de Medellín, circunstancias que acredita certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se presenta para su protocolización con este instrumento. ....

**SEGUNDO:** Que obrando en la calidad anotada, confiere PODER ESPECIAL a el señor MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.061.123 de Bogotá, para que en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A., en su calidad de Arquitecto para Crédito Constructor, realice los siguientes actos, actuando siempre con base en las autorizaciones conferidas por la Ley y las políticas del Banco: .....

### ATRIBUCIÓN:

Suscribir a nombre de BANCOLOMBIA S.A las certificaciones para permisos de ventas de los proyectos hipotecarios financiados por BANCOLOMBIA S.A. que van dirigidas a las alcaldías. ....

**TERCERO:** Este poder conlleva la facultad de firmar todos los actos, documentos, escrituras, entre otros, que sean necesarios para el cabal cumplimiento del mandato conferido. ....

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

29-07-2014 18:22:20 (MILEC) República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



BANCOLOMBIA  
Visto Bueno  
Jurídico

09-08-2014 18:22:20 (MILEC) REPUBLICA DE COLOMBIA

CONFIRMA AUTENTICA  
CONFIRMA AUTENTICA



CUARTO: La vigencia del presente poder será hasta su revocatoria. -----

SE EXTENDIO CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR BANCOLOMBIA S.A. VIA CORREO ELECTRONICO. -----

Se advirtió al interesado de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70). Leída esta escritura por el compareciente, la aprobó y en constancia la firma e imprime la huella del índice derecho. -----

El notario autoriza que la presente escritura se suscriba por parte del Doctor JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON, en calidad de VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVO de BANCOLOMBIA S. A. en el municipio de Medellín. (Artículo 12 Decreto 2148 de 1983). Derechos domicilio \$1.900 -----

Derechos Notariales \$47.300 - aporte a SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$13.748 ----- IVA \$ 9.200 -----

Se extendió en las hojas Aa 016280686 y 016280712.

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto y  
Votado

JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON  
C.C 98.533.336  
Representante Legal  
BANCOLOMBIA S.A.  
NIT No. 890.903.938-8

PASA A LA HOJA Aa 016280712.-

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



# República de Colombia

3



VIENE DE LA HOJA Aa 016280686  
PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1619 DEL 27 DE AGOSTO DE 2014 DE LA  
NOTARIA 29 DE MEDELLIN PODER ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A. a MAURICIO ANDRES  
LOPEZ PINEDA.

**USO EXCLUSIVO**  
**Notaría 29**  
**Medellín**

*[Handwritten Signature]*  
HECTOR ROBERTO SINTURAMA ALFARO  
NOTARIO VEINTINUEVE DE MEDELLIN



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



016280686

01-06-2014

COLOMBIA

COLOMBIA

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



Bogotá D.C., 13 de mayo de 2025

Señores  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**  
Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda  
Ciudad.

**REFERENCIA: COADYUVANCIA**  
**ASUNTO: RADICACIÓN DOCUMENTOS ENAJENACIÓN**  
**PATRIMONIO AUTÓNOMO: FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA (antes FIDEICOMISO BOSA NOVA)**

**VIVIANA TARAZONA CALVO** mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 60.368.455 de Cúcuta, apoderada especial mediante escritura pública No.4800 del 09 de Julio de 2024, otorgada en la Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá D.C., de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública 7940 del 14 de Diciembre de 1.992, otorgada en la Notaría 18 del círculo notarial de Bogotá D.C., en su calidad vocera y administradora del **FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA (antes FIDEICOMISO BOSA NOVA)**, identificado con **NIT. 830.053.700-6**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con **NIT.860.513.493-1**, para que a través de su representante legal, apoderado y/o autorizado, realice el trámite de radicación de alcance al permiso de ventas del proyecto denominado **ROSA VIOLETA**, con relación a las 654 unidades de vivienda que integra el proyecto **ROSA VIOLETA**, el cual se desarrolla sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-40424294**.

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

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

Cordialmente,

  
**VIVIANA TARAZONA CALVO**  
C.C. 60.368.455 de Cúcuta  
Apoderada especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,  
sociedad que actúa como vocera del **FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA (antes FIDEICOMISO BOSA NOVA)**  
**NIT.830.053.700-6**





## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR Tarazona Calvo Viviana, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C.60368455 Y TARJETA No.--- C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

martes 13 de mayo de 2025  
BOGOTÁ D.C.



*[Handwritten signature]*  
*[Fingerprint]*





PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

1

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

**LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA**

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**

CMP\_PAL\_PRIMERNOMBRE      CMP\_PAL\_SEGUNDONOMBRE      CMP\_PAL\_PRIMERPELLIDO  
CMP\_PAL\_SEGUNDOPELLIDO

CMP\_ALT\_PRIMERNOMBRE      CMP\_ALT\_SEGUNDONOMBRE      CMP\_ALT\_PRIMERPELLIDO  
CMP\_ALT\_SEGUNDOPELLIDO

**EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: AGR\_AGRUPACION**

Entre los suscritos, de una parte [...], mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de su firma, quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública seis mil ciento cincuenta y tres (6153) del treinta y uno (31) de octubre de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., obra en nombre y representación de **1) Fiduciaria Davivienda S.A.**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (antes Fideicomiso Bosa Nova), quien para los efectos del presente documento se denominará **La Promitente Vendedora**; **2) Constructora Bolívar S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del **Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (antes Fideicomiso Bosa Nova) y como promotora y constructora del **Conjunto Residencial Rosa Violeta** (en adelante **El Conjunto**), sociedad que en adelante se denominará **La Constructora** y por la otra parte, [...] mayor(es) de edad, vecino(a)(os) de esta ciudad, identificado(a)(os) tal y como consta al pie de su(s) firma(s), obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien(es) en lo sucesivo se denominará(n) **El Promitente Comprador**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Antecedentes.**

1. Que por documento privado de fecha treinta (30) de julio de dos mil diecinueve (2019), suscrito entre **La Constructora** y **La Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (antes Fideicomiso Bosa Nova) (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que **El Predio** se describe y alindera así: [...]

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, **La Constructora** ha venido desarrollando sobre **El Predio**, las actividades de planeación, diseño, y construcción del **Conjunto Residencial Rosa Violeta** (en adelante **El Conjunto**) y la promoción y comercialización de los bienes privados que lo integran.

**SEGUNDA: Objeto.** La Promitente Vendedora se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): (número de Casa ó Apartamento - Torre), que hace parte integrante de **El Conjunto** denominado **Conjunto Residencial Rosa Violeta**, localizado en [...], el cual se describe y alindera como a continuación se indica:

*(INSERTAR LINDEROS)*

**Parágrafo:** El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos al momento de suscribir el **Formulario de Separación de El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato [...], de conformidad con la certificación expedida por la [...], el [...]; dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

superficialia privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

5. Si el **Inmueble** tiene asignado el uso exclusivo de área(s) de propiedad común de **El Conjunto**, tales como, depósitos comunales, parqueaderos comunales, terrazas comunales, balcones comunales, patios interiores comunales, entre otros, tales bienes estarán regidos por lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 675 de 2001 y, en consecuencia, **El Promitente Comprador** tendrá las siguientes obligaciones: (i) no podrá efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien común de uso exclusivo, (ii) no podrá cambiar su destinación, (iii) deberá hacerse cargo del mantenimiento y reparación del bien común de uso exclusivo, salvo aquellos casos previstos en la Ley, (iv) deberá pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o en su defecto, lo dispuesto por la Asamblea de Copropietarios. Así mismo, según lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, la Asamblea de Copropietarios podrá modificar la destinación de los bienes comunes, aún de aquellos que tienen el carácter de bienes comunes de uso exclusivo, con la aprobación de más del 70% de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas que integran **El Conjunto**.

**TERCERA: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados.** El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelantes ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
  - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
  - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
- c. El propietario de bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
  - d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.
  - e. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
  - f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
  - g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
  - h. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

**CUARTA: Precio y forma de pago.** El precio total de **El Inmueble** es el equivalente a [...] salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) del año en que se otorgue la escritura pública de compraventa. Según las proyecciones del valor del salario mínimo que se espera estará vigente en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa de **El Inmueble**, se ha establecido, como **Precio de Referencia** en pesos colombianos, la suma de \$ (Valor total de **El Inmueble**) el cual ha sido calculado con base en estudios que analizan los incrementos salariales de los últimos años. Dicho **Precio de Referencia** constituye una proyección que ha sido efectuada con el propósito de calcular el **Plan de Pagos**, no obstante lo cual el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública.

**El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **La Promitente Vendedora** en la cuenta destinada para el efecto, así:

1. Por concepto de cuota inicial la suma de \$(Valor cuota inicial- SINCO), que será cancelada así:
  - a. La suma de \$(Plan de pago - SINCO), Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
  - b. La suma de \$ \_\_\_\_ para cancelar el \_\_\_\_\_ de 20\_\_.
2. La suma de \$ (Plan de pago - SINCO) con el producto de las Cesantías depositadas en \_\_\_\_\_. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
3. La suma de \$ (Plan de pago - SINCO), que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés social (en adelante **El Subsidio De Vivienda**), que tramitará **El Promitente Comprador** ante (Entidad otorgante de subsidio- SINCO) quien en el texto del presente contrato se denominará **La Entidad Otorgante Del Subsidio**.



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

4. El saldo del precio, o sea, la suma de \$ (Valor del crédito SINCO) que pagará **El Promitente Comprador a La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Entidad financiera - SINCO) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

**Parágrafo 1:** En caso de que el incremento real del **SMLMV** supere la proyección del **Precio de Referencia**, la diferencia se reajustará contra el saldo del **Plan de Pagos**, distribuyendo en forma proporcional el incremento entre las cuotas pendientes, a menos que **El Promitente Comprador** proponga una forma de pago distinta del mayor valor y esta sea aceptada por la **Constructora**. Este ajuste se realizará una vez sea oficial el porcentaje de incremento decretado por el Gobierno Nacional. En caso de que el incremento real del **SMLMV** sea inferior a la proyección del **Precio de Referencia**, la diferencia será imputada a una disminución en el valor del **Crédito** a menos que **El Promitente Comprador** manifieste su intención de que se impute a otro concepto del **Plan de Pagos**.

**Parágrafo 2:** con respecto al pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que:

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito** y con el producto de **El Subsidio De Vivienda**, en caso de que por cualquier causa estos no sean aprobados, o sean aprobados por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos diez (10) días hábiles antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá así mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa, teniendo en cuenta que su monto se calculará sobre un tiempo estimado para el desembolso de treinta (30) días. En todo caso, transcurrido un (1) mes contado a partir de la entrega del **Inmueble** sin que el desembolso de **El Crédito** se hubiere efectuado, se empezará a causar un interés moratorio sobre este importe. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

**QUINTA: El Subsidio De Vivienda.** **El Promitente Comprador** declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda** y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, **El Promitente Comprador** se compromete especialmente a:

1. Obtener la viabilidad de **El Crédito** por parte de **La Entidad Crediticia**, para aquellos casos en que **El Subsidio De Vivienda** sea otorgado por los programas del gobierno nacional.
2. Presentar ante **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, en forma completa y dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de celebración del presente contrato, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación a **El Subsidio De Vivienda** y presentar al día siguiente a **La Promitente Vendedora** la constancia de tal radicación.
3. Mantener las condiciones y requisitos para el acceso a **El Subsidio De Vivienda** desde la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación y hasta la asignación, no podrá modificarse la conformación del hogar.
4. Presentar a **La Promitente Vendedora** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe **El Subsidio De Vivienda** con por lo menos sesenta (60) días de anterioridad a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa. Si se trata de un Subsidio del Programa Mi Casa Ya, esta condición deberá acreditarse mostrando que **El Promitente Comprador** aparece en la plataforma del Ministerio de Vivienda en el estado "Asignado".
5. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que proceda al giro anticipado de **El Subsidio De Vivienda** en favor de **La Promitente Vendedora**, en caso de que esta última cumpla con los requisitos legalmente exigidos para ello.
6. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que **El Subsidio De Vivienda** sea girado directamente a favor de **La Promitente Vendedora** una vez proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega de **El Inmueble**. Para tales efectos, **El Promitente Comprador** entregará a **La Promitente Vendedora**, al momento de la firma de **La Promesa**, la correspondiente carta de autorización para el retiro de **El Subsidio De Vivienda** junto con sus rendimientos.
7. Autorizar expresa e irrevocablemente a la entidad financiera que administra la cuenta de



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

ahorro programado para que esta sea inmovilizada hasta tanto se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado y a **El Subsidio De Vivienda** a favor de **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 1:** Si antes de emitida cualquier respuesta por parte de **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, **La Promitente Vendedora** advirtiere que **El Promitente Comprador** no podrá ser beneficiario del subsidio, ya sea porque éste no cumple con los requisitos establecidos en la ley o por circunstancias del mercado que impliquen que **La Entidad Otorgante Del Subsidio** no asignará o no desembolsará **El Subsidio De Vivienda**, **La Promitente Vendedora** dirigirá una comunicación a **El Promitente Comprador** manifestando la ocurrencia de alguna de estas circunstancias, caso en el cual dentro de los diez (10) días comunes siguientes **El Promitente Comprador** deberá suministrar los recursos para cubrir la totalidad del precio de **El Inmueble**. En caso de que **El Promitente Comprador** no realice tal acreditación, se entenderá incumplida **La Promesa** por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**Parágrafo 2:** Si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega **El Subsidio De Vivienda** y **El Promitente Comprador** no entrega de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes dentro del plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la negativa, se entenderá incumplida **La Promesa** por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**Parágrafo 3:** Si **La Promitente Vendedora** tuviere conocimiento que **El Promitente Comprador** ha incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda**, o si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega el subsidio familiar de vivienda por encontrar falsedad, se dará por terminada **La Promesa** por incumplimiento de **El Promitente Comprador**.

**SEXTA: Legalización Del Crédito.** **El Promitente Comprador** declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de **El Crédito** y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, **El Promitente Comprador** se compromete especialmente a:

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
  8. Constituir hipoteca sobre **El Inmueble** en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se tratara de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
  9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

**Parágrafo 1:** En los eventos anteriores, si **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplida **La Promesa**, con las consecuencias que se regulan más adelante.

**Parágrafo 2:** **La Promitente Vendedora** podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **El Promitente Comprador** en el trámite de los documentos con destino a **La Entidad Crediticia**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de **El Promitente Comprador**, dado que es exclusivamente una obligación a su cargo.

**Parágrafo 3:** Si **La Entidad Crediticia** negare el otorgamiento de **El Crédito** o lo aprobare por una cuantía inferior, **El Promitente Comprador** contará con un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación por parte de **La Entidad Crediticia**, para acordar con **La Promitente Vendedora** los términos en que **El Promitente Comprador** cancelará el saldo del precio o el valor no aprobado, acuerdo que debe constar por escrito por medio de un otrosí. Una vez transcurrido este plazo y de no llegar a un acuerdo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes **El Promitente Comprador** deberá cubrir con sus propios recursos el importe que debía ser cubierto con **El Crédito** y, en caso de que no lo hiciera, se tendrá por incumplida **La Promesa** por parte de **El Promitente Comprador**, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminada **La Promesa** y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**Parágrafo 4:** Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa **La Entidad Crediticia** aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación de **El Crédito**, **La Promitente Vendedora** quedará facultada para declarar incumplida **La Promesa** por parte de **El Promitente Comprador** y para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento de la escritura de compraventa para dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de **La Entidad Crediticia**, se tendrá por incumplida **La Promesa**, con las facultades y consecuencias en favor de **La Promitente Vendedora** que se regulan más adelante. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que **La Entidad Crediticia** hubiere notificado a **El Promitente Comprador** la aprobación o rechazo de **El Crédito**, se producirán los mismos efectos aquí previstos. En los eventos acá previstos se entenderá incumplida **La Promesa** salvo que **El Promitente Comprador** decida cubrir con sus propios recursos las sumas de dinero faltantes.

**Parágrafo 5:** En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de conceder algún



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

beneficio a los créditos hipotecarios y estos fueren aplicables a **El Crédito** por estar el valor de **El Inmueble** dentro del rango establecido, **El Promitente Comprador** será el único responsable de adelantar todos los trámites para ser beneficiario del subsidio y por la disponibilidad, asignación y desembolso de **El Crédito**. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

**Parágrafo 6:** En el evento en que **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia **La Entidad Crediticia** no desembolsare el valor **El Crédito** y **El Promitente Comprador** no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30) días hábiles contados a partir de la negativa de **La Entidad Crediticia**, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de **La Entidad Crediticia**, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que **El Inmueble** quede nuevamente de propiedad de **La Promitente Vendedora** y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, **El Promitente Comprador** se compromete a instruir a **La Entidad Crediticia** para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por **El Promitente Comprador** y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a **La Promitente Compradora** como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a **El Promitente Comprador**, sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

**SÉPTIMA: Otorgamiento de la escritura pública de compraventa.** Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **El Promitente Comprador** en favor de **La Entidad Crediticia**, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar **El Crédito**, a más tardar el día [...] en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la Notaría [...].

**Parágrafo 1:** No obstante el plazo aquí pactado, para que **La Promitente Vendedora** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **El Promitente Comprador** deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a:

1. Cancelación de la totalidad de las sumas de dinero que según **La Promesa** deben ser pagadas o reembolsadas por **El Promitente Comprador** con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.
2. Aprobación de **El Subsidio De Vivienda** y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, entrega de la carta en la que se autoriza incondicionalmente a **La Promitente Vendedora** para recibirlo.
3. Aprobación de **El Crédito** y su ratificación cuando ello fuere necesario y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, pago de avalúo y estudio de títulos, firma del pagaré en favor de **La Entidad Crediticia**, constitución de seguros.
4. Firma del pagaré en favor de **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 2:** Ante el acaecimiento de los eventos previstos a continuación, se prorrogará la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa:



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo de **El Conjunto**, o no hubiere sido emitido el certificado técnico de ocupación, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o **La Promitente Vendedora** no contare con constancias relativas al impuesto predial o a la contribución de valorización, si ésta fuere exigible.
2. Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la cláusula de “Entrega de El Inmueble” que pueden dar lugar a prórroga de la fecha de entrega.

En los anteriores casos **La Promitente Vendedora** enviará comunicación escrita a **El Promitente Comprador** indicando la nueva fecha en que se podrá proceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento. En estos eventos, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo en la fecha pactada mediante firma de Otrósí a **La Promesa**, o en su defecto, en la fecha mencionada en la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 3:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**Parágrafo 4:** En caso que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

**Parágrafo 5:** Las partes hacen constar que, en caso de postergarse la firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

**Parágrafo 6:** Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda a patrimonio familiar y aceptar la constitución de la hipoteca.

**Parágrafo 7:** **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

**OCTAVA: Entrega de El Inmueble.** **La Promitente Vendedora** hará entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Promitente Vendedora** remitirá a **El Promitente Comprador** una comunicación con la fecha y hora



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Promitente Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito, fuerza mayor, hecho de un tercero, orden de autoridad competente, que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**. Se consideran causas extrañas, aquellas contingencias de la actividad de la construcción que dan lugar a suspender la marcha normal de los trabajos de construcción y retardan el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. En estos casos, **La Promitente Vendedora** informará a **El Promitente Comprador** sobre tales circunstancias, sin que esto constituya causal de incumplimiento, y señalará una nueva fecha para el otorgamiento de la escritura una vez se hubieren subsanado.

**Parágrafo 1:** La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Promitente Comprador** y por **La Promitente Vendedora** o **La Constructora**, en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Promitente Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

**Parágrafo 2:** Para evitar riesgos, **El Promitente Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Promitente Vendedora** pondrá a disposición de **El Promitente Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

**Parágrafo 3:** **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Promitente Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble**, **La Constructora** entregará a **El Promitente Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

**Parágrafo 4:** si **El Promitente Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin justa causa, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

para todos los efectos y **El Promitente Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Promitente Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**Parágrafo 5:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto**, por conducto de **La Constructora**, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

**NOVENA: Servicios Públicos.** **La Promitente Vendedora** entregará **El Inmueble** dotado de los



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

**Parágrafo 1:** Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Promitente Vendedora** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

**Parágrafo 2:** Será de cargo exclusivo de **El Promitente Comprador**:

1. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
2. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
3. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. El trámite que deba surtir ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
5. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

**Parágrafo 3:** Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

**Parágrafo 4:** De acuerdo con lo establecido en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Promitente Vendedora** o por **La Constructora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

**DÉCIMA: Régimen de propiedad horizontal.** **El Conjunto** será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, de manera que la enajenación de **El Inmueble** comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de **El Conjunto**, en el porcentaje señalado en el reglamento de propiedad horizontal. En este sentido **El Promitente Comprador** manifiesta:

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción**.



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente la cuota de administración que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.
4. Que la cuota de administración que ha sido informada por **La Constructora** corresponde a una proyección basada entre otros aspectos, en el número de personas que realizarán la labor de administración, aseo y vigilancia, en el valor del salario mínimo, en el costo de mantenimiento de los equipos, elementos y áreas comunes, en el comportamiento de la inflación y en el costo de los servicios públicos de las áreas comunes. En consecuencia, el valor de la cuota de administración cambiará si tales supuestos se modifican, si el número de unidades privadas que integran **El Conjunto** cambian o si los órganos de administración de **El Conjunto** deciden modificar el presupuesto que ha sido estimado. Estos hechos no comprometen la responsabilidad de **La Promitente Vendedora** ni de **La Constructora** y por ende no serán valorados como un incumplimiento de su parte.

**Parágrafo:** **La Constructora** solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desglose catastral de las unidades de vivienda constitutivas de **El Conjunto**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.**

1. **El Predio** es producto del desglose del lote identificado con la matrícula inmobiliaria 505-40834291, el cual a su vez es producto del englobe efectuado de tres predios colindantes en mayor extensión identificados con la matrículas inmobiliarias **505-40424295**, **505-40424294** y **505-40121245**, actos efectuados mediante escritura pública cincuenta y siete (57) del veinticuatro (24) de enero de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, estos últimos lotes fueron adquiridos por **Fiduciaria Davivienda S.A.** en su condición de vocera del **Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (Antes Fideicomiso Bosa 37) así:

1.1. Los Lotes identificados con matrícula inmobiliaria **505-40424295** y **505-40121294**, fueron adquiridos por **El Fideicomiso** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que le efectuara Julio Adonai Ochoa González y Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa, cada uno en un porcentaje del 50%, mediante escritura pública dos mil ciento catorce (2114) del veinte (20) de agosto de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá.

1.2. El ochenta (80%) del lote identificado con matrícula inmobiliaria **505-40121245**, fue adquirido por **El Fideicomiso** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que le hiciera Julio Adonai Ochoa González y Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa, en proporciones iguales del cuarenta por ciento (40%) cada uno, mediante escritura pública dos mil ciento catorce (2114) del veinte (20) de agosto del dos mil diecinueve (2019) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá.

1.3. El 20% del lote identificado con matrícula inmobiliaria número **505-40121245**, fué adquirido por **El Fideicomiso** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que le hiciera José Bernardo Pardo Restrepo, mediante escritura pública dos mil ochocientos treinta y dos (2832) del treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá.



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Quedando así consolidado el 100% del pleno derecho de dominio en cabeza de **El Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (antes Fideicomiso Bosa Nova), administrado por **Fiduciaria Davivienda S.A.**

2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia de construcción en la modalidad "obra nueva, cerramiento" otorgada mediante resolución 11001-3-22-2123 del veintiuno (21) de septiembre de 2022, ejecutoriada el dieciocho (18) de octubre de 2022, prorrogada por Resolución 11001-1-24-1199 del cinco (5) de agosto de 2024, modificada 11001-1-25-0758 con fecha de ejecutoria del seis (06) de junio del dos mil veinticinco (2025) otorgada por la curaduría urbana 1 de Bogotá emitida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá y aprueban los planos de propiedad horizontal de la Etapa 1 de El Conjunto.

**DÉCIMA SEGUNDA: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento.** La Promitente Vendedora garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin limite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble**, mediante el pago proporcional que efectuará **La Promitente Vendedora** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Constructora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

**DÉCIMA TERCERA: Impuestos y Contribuciones.**

1. **La Promitente Vendedora** asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de **El Inmueble** con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de **El Promitente Comprador** los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, **El Promitente Comprador** reembolsará a **La Promitente Vendedora** en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. En caso de que **La Promitente Vendedora** haya cancelado el impuesto predial por **El Predio**, **El Promitente Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**.
2. Las contribuciones de valorización que se causen, liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Promitente Comprador**. En caso de que **La Promitente Vendedora** haya cancelado la contribución de valorización por **El Predio**, **El Promitente Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Parágrafo 1:** Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Promitente Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, a más tardar en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas al administrador de **El Conjunto** quien tendrá la obligación de recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **El Conjunto** y/o **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura autenticada, el certificado de tradición de **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y certificación del Administrador de **El Conjunto** que señale el monto de la obligación adeudada.

**Parágrafo 2:** Serán de cargo de **El Promitente Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez la escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a **El Promitente Comprador** de su responsabilidad, **La Constructora** podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual **El Promitente Comprador** por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

**Parágrafo 3:** en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o **El Inmueble** antes otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por **El Promitente Comprador**, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

**DÉCIMA CUARTA:** Constitución de patrimonio de familia inembargable. Por tratarse de una solución de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario, **El Promitente Comprador** se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa patrimonio de familia inembargable a favor suyo, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad actual(es) y del(los) que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstas la ley. Por ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición de **El Inmueble**.

**DÉCIMA QUINTA:** Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. **La Constructora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, de conformidad con lo previsto en la Ley.

**DÉCIMA SEXTA:** Garantías. **El Promitente Comprador** declara conocer y aceptar que **La Promitente Vendedora** responderá ante **El Promitente Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos sean visibles y cuyo estado y apariencia se puedan constatar y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes
2. El plazo de garantía de los acabados y línea vitales será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

**Parágrafo 1:** En la fecha de entrega de **El Inmueble La Constructora** entregará a **El Promitente Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Promitente Comprador** debe informar a **La Constructora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

**Parágrafo 2:** En caso de que **El Promitente Comprador** efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por **La Constructora** perderán su vigencia.

**Parágrafo 3:** el término de la garantía legal sobre los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en **El Conjunto**, empezará a correr a partir de su entrega. Estas garantías se registrarán igualmente por el Estatuto del Consumidor y las normas especiales que regulan la materia.

**DÉCIMA SÉPTIMA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro.** Los derechos notariales, de registro, y el impuesto de registro que ocasione (i) el otorgamiento y registro de la escritura de compraventa; (ii) el otorgamiento y registro de la hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** y (iii) la constitución del patrimonio de familia inembargable, la eventual afectación a vivienda familiar y el registro del derecho de preferencia en favor de **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, serán asumidos por **El Promitente Comprador**.

**Parágrafo:** **El Promitente Comprador** se obliga a entregar a **La Promitente Vendedora** las sumas de dinero que de conformidad con la presente cláusula le corresponda asumir, con por lo menos treinta (30) días de anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a menos que se haya acordado otra forma de desembolso.

**DÉCIMA OCTAVA: Terminación de La Promesa.** La Promesa se dará por terminada por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes. Si el incumplimiento se refiere al no pago del precio de compraventa, no habrá lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil.
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **El Promitente Comprador**, por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **El Promitente Comprador** o por haberse denunciado legalmente la desaparición de **El Promitente Comprador**. En estos eventos serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso
4. Por las causales expuestas en la cláusula de "cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos"
5. Por mutuo acuerdo expresado por escrito.

**Parágrafo 1:** De acaecer la terminación de **La Promesa** por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **La Promitente Vendedora** quedará en libertad de disponer de **El**



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

**Inmueble** y restituirá en un término de treinta (30) días hábiles las sumas de dinero desembolsadas por **El Promitente Comprador** en desarrollo de **La Promesa**, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. Si la terminación del contrato se produce por incumplimiento de alguna de las obligaciones consagradas en **La Promesa** o por ejercicio del derecho de retracto, se harán efectivas las arras pactadas en la cláusula siguiente.

**Parágrafo 2:** si la terminación acaece por alguna de las causales mencionadas en el numeral 3, y los hechos allí mencionados afectan solamente a alguna de las personas que integran la parte promitente compradora, **La Promitente Vendedora** reintegrará las sumas recibidas en desarrollo de **La Promesa** en la proporción que corresponda a la(s) otra(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora, entendiéndose que todos tienen derechos en iguales proporciones, salvo que en **La Promesa** se haya pactado otra cosa.

**DÉCIMA NOVENA: Arras.** Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado del **Inmueble**. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por **La Promitente Vendedora**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **La Promitente Vendedora** vaya recibiendo de parte de **El Promitente Comprador** nuevas sumas de dinero como abono al precio de **El Inmueble**. Tales arras se pactan con un doble efecto:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada. La facultad de retracto se entiende vigente desde la celebración de **La Promesa**, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Parágrafo 1:** si la terminación de **La Promesa** sobreviene por incumplimiento o desistimiento de **El Promitente Comprador**, **La Promitente Vendedora** devolverá las sumas de dinero entregadas por **El Promitente Comprador**, previo descuento del valor de las arras y, en caso de que sobrevenga por incumplimiento o desistimiento de **La Promitente Vendedora**, ésta desembolsará las arras más las sumas giradas por **El Promitente Comprador** para ser abonadas a la negociación

**Parágrafo 2:** Las Partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **La Promitente Vendedora** queda en libertad absoluta de vender **El Inmueble**, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1.937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

**VIGÉSIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos.** Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente y no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia; (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes, especialmente el lavado de activos y la financiación



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

al terrorismo o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARGLAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en el párrafo anterior, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

**Parágrafo 1: La Promitente Vendedora** podrá terminar unilateralmente **La Promesa**, sin que por este hecho esté obligada a indemnizar algún tipo de perjuicios a **El Promitente Comprador** por las siguientes causales:

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos y el financiamiento del terrorismo que les sean aplicables.
2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales.
3. Cuando exista en contra de sentencia judicial en firme que los condene por la comisión de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que generar un riesgo legal o reputacional a **La Promitente Vendedora**.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos y/o la financiación del terrorismo.
5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución de **La Promesa** y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

**Parágrafo 2:** Para los efectos previstos en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que verifiquen en: a) la lista internacional vinculante para Colombia de conformidad con el derecho internacional (lista de las Naciones Unidas), b) la lista emitida por la Oficina de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y c) aquellas otras listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita a **El Promitente Comprador**.

**VIGÉSIMA PRIMERA: Cesión de La Promesa.** El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de **El Promitente Comprador** requiere la aceptación previa, expresa y

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

por escrito de **La Promitente Vendedora**, quien para el efecto contará con entera libertad. **La Promitente Vendedora** hace constar que únicamente considerará la posibilidad de aceptar cesiones de la posición contractual que cumplan las siguientes reglas, sin que ello comporte obligación de su parte:

1. Que la cesión se pretenda efectuar a personas vinculadas a **El Promitente Comprador** hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y primero civil.
2. Que sean solicitadas como mínimo con noventa (90) días de anterioridad a la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa.
3. Que el potencial cesionario cuente con la carta de aprobación de **El Crédito**, en caso de requerirlo.
4. Que el potencial cesionario cumpla con las restantes políticas internas establecidas por **La Constructora**

**Parágrafo:** **La Promitente Vendedora** 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 Promitente Comprador**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: Habeas Data.** **El Promitente Comprador** autoriza de forma previa, expresa e informada a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de **La Promitente Vendedora** y de **La Constructora**, tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de **La Promesa**. Adicionalmente, autoriza expresamente a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: a) planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por las compañías; b) ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; c) suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, **La Promitente Vendedora y/o La Constructora**, según corresponda, podrán contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer que, como Titular de los datos personales, cuenta con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

1. **La Promitente Vendedora**
  - a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
  - b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
  - c. **Teléfono:** 3300000
  - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavivienda.com>
2. **La Constructora**
  - a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
  - b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
  - c. **Teléfono:** (+57) (1) 6258100.



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web:  
<https://www.constructorabolivarbog.com>

**Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales.** Autorizo expresamente a **La Constructora** a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos de **El Inmueble**, tales como energía, gas, acueducto y a todos aquellos necesarios para el cambio de suscriptor correspondiente, (iii) las diferentes entidades con las cuales **La Constructora** desarrolle alianzas comerciales que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés. De igual manera, declaro que autorizo ser contactado para participar en actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que se lleven a cabo directamente por **La Constructora**, por las entidades del Grupo Bolívar al que pertenece o en asocio con entidades aliadas, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

**VIGÉSIMA TERCERA: Imputación de pagos y causación de intereses de mora.** Como en desarrollo de **La Promesa El Promitente Comprador** tiene que cubrir obligaciones pecuniarias de distinta índole, **La Promitente Vendedora** queda facultada para aplicar preferencialmente cualquier pago que realice **El Promitente Comprador** a las cuentas pendientes por los distintos conceptos. Si **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** efectuasen algún pago por un concepto que según **La Promesa** deba pagar **El Promitente Comprador**, se causarán a favor de aquellas y a cargo de **El Promitente Comprador**, intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente sobre el valor pagado, hasta la fecha en que este último reembolse su valor.

**VIGÉSIMA CUARTA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador.** En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la cuenta de \_\_\_\_\_ (ahorros/corriente) No. \_\_\_\_\_ del banco \_\_\_\_\_, la cual pertenece a \_\_\_\_\_, quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaria.

**VIGÉSIMA QUINTA: Cláusulas de cumplimiento posterior a la firma de la escritura pública de compraventa.** Las obligaciones previstas en **La Promesa** que deban cumplirse con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sobrevivirán a la ejecución de **La Promesa**, se mantendrán vigentes y serán exigibles mientras no se haya verificado su cumplimiento. Para estos efectos, **La Promesa** prestará mérito ejecutivo.

**VIGÉSIMA SEXTA: Modificación condiciones de La Promesa.** **El Promitente Comprador** acepta que desde la fecha de suscripción de **La Promesa** y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por **La Promitente Vendedora**, se procederá



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

a suscribir un otrosí a **La Promesa** realizando los ajustes solicitados; el silencio de **La Promitente Vendedora** frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: Certificación Edge.** El **Conjunto** ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la **Certificación Edge** la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que **El Conjunto** ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía.

Esta certificación se obtiene en dos fases:

2. Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.
3. Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

La certificación final se obtendrá luego de que **La Constructora** realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que cuenta con los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de **El Inmueble** y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de **La Constructora** o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoría y verificar el cumplimiento de las condiciones.

**VIGÉSIMA OCTAVA: Responsabilidad de la fiduciaria.** La gestión de **Fiduciaria Davivienda 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 con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **La Constructora** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **El Fideicomiso**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Se deja constancia que la fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del proyecto, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, 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, así como tampoco lo es de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes bienes privados integrantes de **El Conjunto**, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

**VIGÉSIMA NOVENA: Dirección para correspondencia y notificaciones.** El **Promitente Comprador** manifiesta que las comunicaciones que se le envíen de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección \_\_\_\_\_ y al siguiente correo electrónico \_\_\_\_\_. Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas quedarán surtidas a partir de la fecha



PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

y hora en que quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico antes mencionado. La Constructora recibirá comunicaciones en la Calle 134 # 72 -31, o al correo electrónico .....@constructorabolivar.com. Será responsabilidad de las partes comunicar por escrito cualquier cambio de dirección, en caso contrario se entenderán válidas todas las comunicaciones que se envíen a las direcciones aquí registradas.

**TRIGÉSIMA: Validez para firmar electrónica y obligaciones de los firmantes.** Las Partes reconocen y aceptan que La Promesa podrá ser firmada electrónicamente y en tal evento las firmas que se plasmarán en virtud de este mecanismo son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente y tendrán la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponderán única y exclusivamente al firmante.
2. Que el firmante registrado será quien tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que si los firmantes actúan en representación de alguna persona, tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**Parágrafo:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de La Promesa en caso de que sea suscrita por este medio, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

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

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de \_\_\_\_\_, D.C., a los ( ) días del mes de mayo de dos mil veinticinco (2.025 )

**PROMITENTE VENDEDORA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EN REPRESENTACIÓN DE:

- 1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA
- 2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA VIOLETA

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
Nombre Asesor

Haga clic aquí para escribir texto.



*Boadiva*

1

ESCRITURA PÚBLICA: \_\_\_\_\_  
FECHA DE OTORGAMIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) DE \_\_\_\_\_ DE DOS  
MIL VEINTICINCO (2025).

=====

===== REPÚBLICA DE COLOMBIA =====

===== NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ =====

NOTARIO: \_\_\_\_\_

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

ACTOS: -----

0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON  
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA \$ ,<sup>oo</sup>

0203 HIPOTECA DE VIVIENDA \$ ,

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO X

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: -----

FICHA CATASTRAL GLOBAL: 05325002900000000, y 105325003100000000  
y 105325001100000000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ( )

NOMBRE O DIRECCIÓN: UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. \_\_TORRE  
\_ QUE FORMA PARTE DE LA ETAPA 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ROSA  
VIOLETA UBICADO EN EL NUEVO LOTE 2 LA ISLA DE LA ACTUAL  
NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR (A) (ES): -----

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO  
CIUDAD ROSALEDA NIT:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR -----

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S. A. NIT: 860.513.493-1

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE (S): -----

\_\_\_\_\_ C.C. No.: \_\_\_\_\_

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

\_\_\_\_\_ NIT: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Capital del Departamento de \_\_\_\_\_, a la NOTARÍA \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de la cual es titular \_\_\_\_\_, compareció (eron) (con correo electrónico) a otorgar escritura en los siguientes términos:

Comparecieron:

- (i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, vecina de la ciudad de \_\_\_\_\_, quien en virtud del poder que le fue otorgado mediante escritura pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (202\_), otorgado en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Circulo Bogotá, documento que se protocoliza con el presente instrumento público, quien obra en nombre y representación de: **1) Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del Fideicomiso Ciudad Rosaleda** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora**; **2) Constructora Bolívar S.A.**, quien actúa como **Fideicomitente del Fideicomiso Ciudad Rosaleda** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Constructora o El Fideicomitente Desarrollador**.

- (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificad\_ con la cédula de ciudadanía



\_\_\_\_\_ expedida en xxxxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente de \_\_\_\_\_ Tel: xxxxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y manifestaron que ha celebran el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes:

#### ANTECEDENTES:

1. Que por documento privado de fecha treinta (30) de julio de dos mil diecinueve (2019), suscrito entre **La Constructora** y **La Vendedora** se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de Recursos y Pagos en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Bosa Nova** con el objeto de que **La Vendedora** detente la titularidad del lote de terreno denominado "Lote Manzana 3 Residencial VIS" que hace parte de la "Urbanización Bosa 37", (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que mediante Otrosí 3 al contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el **Fideicomiso Bosa Nova** se realizó la modificación del nombre a "**Fideicomiso Ciudad Rosaleda**".
3. Que entre **La Constructora** y **El Comprador** se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre un(unos) bienes privados(s) que hace(n) parte integrante de **El Conjunto**.
4. Que, con base en estos antecedentes, **La Vendedora**, obrando como vocera del **Fideicomiso** concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **La Constructora** en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora de **El Conjunto**.

**PRIMERA: OBJETO.** - **La Vendedora** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al

mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble**:

la **Unidad Privada Apartamento No.** \_\_\_\_\_ **Torre** \_\_\_\_\_

**Parqueadero** \_\_\_\_\_ que forma parte de la Etapa 1 del **Conjunto** ubicado en EL NUEVO LOTE 2 LA ISLA de la actual nomenclatura **Urbana de Bogotá D.C.**

**La Etapa 1:** integrada por dos (17) torres de seis (6) pisos de altura cada una, cuenta con cuatrocientos ocho (408) apartamentos, dos (02) unidades de comercio vecinal, sesenta y ocho (68) parqueaderos privados para residentes, veintisiete (27) estacionamientos para visitantes y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido **El Conjunto**.

**El Predio** en donde se desarrolla el **Conjunto** se describe y alindera como se indica a continuación:

**LOTE MANZANA 4 RESIDENCIAL VIS DE LA URBANIZACIÓN "BOSA 37 - UNIDAD DE GESTION 1", CABIDA SUPERFICIARIA: VENITE MIL CERO VEINTISIETE PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (20.027,46 M²). POR EL NORTE:** Partiendo del mojón identificado en el plano como M4-3 hasta el mojón con denominación M4-4, pasando por los mojones con denominación M4-3A, en segmentos de líneas rectas y longitudes de ochenta y dos punto veintinueve metros (82.29m), quince punto cuarenta y un metros (15.41m), lindando con predios de la misma Urbanización. **POR EL ORIENTE** Partiendo del mojón identificado en el plano como M4-4, hasta el mojón con denominación M4-7, pasando por los mojones con denominación M4-5, M4-6, en línea recta y longitud de ciento ocho punto treinta y dos metros (108.32m), treinta y un punto treinta y tres metros (31.33m), noventa y dos punto setenta y cuatro metros (92.74m), lindando con predios de la misma Urbanización. **POR EL SUR:** Partiendo del mojón identificado en el plano como M4-7, hasta el mojón con denominación M4-1, en línea recta y curva y longitud de siete punto setenta y dos metros (7.72m), setenta y ocho punto cincuenta y cinco metros (78.55m), lindando con predios de la misma Urbanización. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón con denominación M4-1, hasta el mojón con denominación M4-3, pasando por los mojones M4-2, en línea recta y longitudes de ciento setenta y ocho punto veintiséis metros



33

(178.26m), treinta y siete punto veintiséis metros (37.26m), lindando con predios de la misma Urbanización.

**El Predio** se identifica con la matrícula inmobiliaria **50S-40424294** y con la cédula catastral en mayor extensión 05325002900000000, y 105325003100000000 y 105325001100000000

**El Inmueble** materia °de este acto tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria individual N° - \_\_\_\_\_ y se alindera como a continuación se señala: ----- La unidad privada apartamento no. \_\_ torre \_\_ depósito \_\_\_\_\_ parqueadero \_\_\_\_\_ que forma parte del **Conjunto, ubicado en EN EL NUEVO LOTE 2 LA ISLA la actual nomenclatura Urbana de Bogotá D.C.** -----

--

**Parágrafo Primero:** al alinderrar los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

**Parágrafo Segundo:** Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo.

**Parágrafo Tercero:** El Comprador manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1) Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontraten para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.

3) Que **El Conjunto** se desarrolla por Etapas, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, con el criterio de que, una vez integradas, todas las Etapas compartan la propiedad, uso y explotación de los Bienes Comunes, independientemente de la Etapa en la que estén ubicados, con las excepciones consagradas en el reglamento de propiedad horizontal. Por consiguiente, **El Conjunto** se desarrolla sobre **El Predio** que cuenta con un área de **veinte mil cero veintisiete punto cuarenta y seis metros cuadrados (20.027,46 m<sup>2</sup>)**, en dos etapas de construcción, que en virtud de lo aprobado en la licencia de construcción la **Etapla 1** se será desarrollada sobre un área de diez mil seiscientos ochenta y siete punto noventa y siete metros cuadrados (10.687.97M<sup>2</sup>), correspondiente a una ocupación aproximada del setenta y dos por ciento (53.36%) del **Predio** y ii) **Etapla 2** se desarrolla sobre un área de nueve mil trescientos treinta y nueve punto cuarenta y nueve metros cuadrados (9.339.49M<sup>2</sup>), correspondiente a una ocupación aproximada del veintiocho por ciento (46.64%) de **El Predio**, sin que implique división material de **El Predio**. **El Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que **El Inmueble** hace parte de **El Conjunto** que se



desarrolla por Etapas, razón por la cual **La Vendedora y el Fideicomitente Desarrollador**, quedan facultados para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la Etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación, sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de la etapa anterior. En consecuencia, **La Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

4) Que las Etapas que hacen parte de **El conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí, algunos de los bienes comunes serán entregados en el desarrollo de las futuras etapas.

5) Que el desarrollo del proyecto es de responsabilidad exclusiva de **La Constructora** quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

6) **Certificación Edge.** **El Conjunto** ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la **Certificación Edge** la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que **El Conjunto** ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de

construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía.

Esta certificación se obtiene en dos fases:

Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.

Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

La certificación final se obtendrá luego de que **La Constructora** realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que cuenta con los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de **El Inmueble** y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de **La Constructora** o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoria y verificar el cumplimiento de las condiciones.

**Parágrafo Quinto: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados.** **El Comprador** manifiesta conocer y aceptar:

Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelantes ante la autoridad competente.



En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:

- a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
- b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
- c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
- d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entepiso de las edificaciones.
- e. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
- f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante, ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
- g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos

y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.

- h. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

**Segunda: Régimen de Propiedad Horizontal.** La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001 en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de Bogotá D.C.

**Parágrafo: El Comprador** manifiesta: Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.

1. Que **La Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
2. Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador



provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

**Tercera: Título de adquisición.** El Predio es producto del desenglobe del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40834291, el cual a su vez es producto del englobe efectuado de tres predios colindantes en mayor extensión identificados con la matrículas inmobiliarias **50S-40424295, 50S-40424294 y 50S-40121245**, actos efectuados mediante escritura pública cincuenta y siete (57) del veinticuatro (24) de enero de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá, estos últimos lotes fueron adquiridos por **Fiduciaria Davivienda S.A.** en su condición de vocera del **Fideicomiso Ciudad Rosaleda (Antes Fideicomiso Bosa 37)** así:

1. Los Lotes identificados con matrícula inmobiliaria **50S-40424295 y 50S-40121294**, fueron adquiridos por **El Fideicomiso** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que le efectuara **Julio Adonai Ochoa González y Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa**, cada uno en un porcentaje del 50%, mediante escritura pública dos mil ciento catorce (2114) del veinte (20) de agosto de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá.
2. El ochenta (80%) del Lote identificado con matrícula inmobiliaria número **50S-40121245**, fue adquirido por **El Fideicomiso** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que le hiciera **Julio Adonai Ochoa González y Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa**, en proporciones iguales del cuarenta por ciento (40%) cada uno, mediante escritura pública dos mil ciento catorce (2114) del veinte (20) de agosto del dos mil diecinueve (2019) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá.
3. El **20%** del Lote identificado con matrícula inmobiliaria número **50S-40121245**, fué adquirido por **El Fideicomiso** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que le hiciera **José Bernardo Pardo Restrepo**, mediante escritura pública dos mil ochocientos treinta y dos (2832) del treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá. Quedando así consolidado el **100%** del pleno derecho de dominio en cabeza de **El Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Fideicomiso Bosa Nova)**, administrado por **Fiduciaria Davivienda S.A.**

**Parágrafo Primero:** Para la construcción de la **Etap 1 de El Conjunto La Constructora** tramitó y obtuvo la aprobación de la licencia de construcción en la modalidad "obra nueva, cerramiento" otorgada mediante resolución 11001-3-22-2123 del veintiuno (21) de septiembre de 2022, ejecutoriada el dieciocho (18) de octubre de 2022, prorrogada por Resolución 11001-1-24-1199 del cinco (5) de agosto de 2024, modificada a través de la resolución 11001-1-25-0758 con fecha de ejecutoria del seis (06) de junio del dos mil veinticinco (2025) otorgada por la curaduría urbana 1 de Bogotá emitida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá y aprueban los planos de propiedad horizontal de la **Etap 1 de El Conjunto**.

**Parágrafo segundo:** **La Constructora** solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desenglobe catastral de los bienes Privados de la **Etap 1 de El Conjunto**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**Cuarta: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento. La Vendedora** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de esta escritura pública de compraventa se cancela esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble**, mediante el pago proporcional que efectuará **La Vendedora** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Constructora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

**Quinta: Precio y forma de pago.** El precio total de **El Inmueble** es la suma \_\_\_\_\_ ( ) que será cancelado por **El Comprador** a **La Vendedora** de la siguiente forma:

1) La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,º) MONEDA CORRIENTE, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: -----



1.1) La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE, fue cancelada con recursos propios y que La Vendedora declara recibidos a satisfacción.

1.2.) La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE, que El Comprador ha depositado en la cuenta de ahorro programado que abrió en xxxxxxxxxxxx que La Vendedora declara recibidas a entera satisfacción.

1.3) La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE, que El Comprador pagó con el producto de las cesantías depositadas en xxxxxxxxxxxx y que La Vendedora declara recibidas a entera satisfacción.

2) La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE, que pagará El Comprador a La Vendedora en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés Social (en adelante el **Subsidio de Vivienda**) aprobado y adjudicado por xxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo **La Entidad Otorgante del Subsidio**), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a La Vendedora, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la ley 1537 de 2012 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones.

3) El saldo del precio, o sea la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE, que pagará El Comprador a La Vendedora con el producto de un préstamo que le concede xxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo **La Entidad Crediticia**), en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre **El Inmueble** que adquiere a través de este mismo instrumento. Dicha suma de dinero será desembolsada a más tardar en la fecha en que se le presente a **La Entidad Crediticia** la primera copia de la presente escritura pública en la que conste que presta mérito ejecutivo, junto con copia del folio de matrícula inmobiliaria de **El Inmueble** en el que conste el registro de la compraventa y de la hipoteca constituida a su favor y se cumplan todos los requisitos exigidos por **La Entidad Crediticia**.

**Parágrafo Primero:** El Comprador reconocerá intereses a favor de La Vendedora sobre el valor de **El Crédito** y de **El Subsidio**, desde la fecha de entrega

de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo, así:

1. Durante los primeros sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado se causarán intereses remuneratorios, sobre las sumas de dinero pendientes de desembolso de **El Crédito** y **El Subsidio**, a la tasa de uno por ciento (1%) mensual. Con anterioridad a la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa **El Comprador** pagará, en forma anticipada, los intereses que se causarían sobre **El Crédito**, en un plazo estimado de desembolso de treinta (30) días. Si el desembolso del **Crédito** se efectuare antes del plazo previsto, los intereses no causados serán reembolsados y, si se efectuare en un plazo superior, **El Comprador** se compromete a cancelar el mayor valor en forma inmediata.
2. Vencido este plazo de sesenta (60) días calendario sin que **El Crédito y/o El Subsidio** se hayan desembolsado, **El Comprador** reconocerá y cancelará intereses de mora, a la tasa mensual máxima legal que se permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio entendiéndose que este constituye el plazo máximo de la obligación.

El pago de esta(s) suma(s) está(n) garantizado(s) con un pagaré girado por **El Comprador** a favor de **El Fideicomiso**.

**Parágrafo Segundo:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, **La Vendedora** y **El Comprador** declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente: a) Que el precio de la venta incluido en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; b) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.



**Parágrafo Tercero:** **El Comprador** faculta a **La Vendedora** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o a través de un tercero.

**Parágrafo Cuarto:** No obstante, la forma de pago pactada, **La Vendedora** renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

**Parágrafo Quinto:** **El Comprador** autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al **Subsidio de Vivienda** sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

**Sexta: Impuestos y Contribuciones.**

**La Vendedora** asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de **El Inmueble** con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de **El Comprador** los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, **El Comprador** reembolsará a **La Vendedora** en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año.

Por lo anterior, **El Comprador** deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) En caso de que no se haya realizado el desenglobe catastral del lote sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** y en consecuencia, la entidad catastral no le haya asignado número predial individual a **El Inmueble**, **La Constructora** cancelará el impuesto predial del lote de terreno donde se desarrolla **El Conjunto**, obligándose cada copropietario a reembolsar a favor de **La Constructora**, el valor que resultare de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** según se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desenglobe catastral, **El Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**.

**La Constructora** podrá realizar el cobro antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa, informándole así a **El Comprador** por cualquier medio idóneo el valor proporcional del impuesto predial que debe asumir, la vigencia fiscal a la cual corresponde y la fecha en la cual deberá realizar dicho pago.

2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Comprador**. En caso de que **La Vendedora** haya cancelado la contribución de valorización por **El Predio**, **El Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Parágrafo Primero:** Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desglose catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, dentro del plazo que le indique **La Constructora** o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a **La Constructora**, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **La Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de **El Inmueble**, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad



asignado a **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por **La Constructora**.

**Parágrafo Segundo:** Serán de cargo de **El Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez la escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a **El Comprador** de su responsabilidad, **La Constructora** podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual **El Comprador** por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

**Parágrafo Tercero:** en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o **El Inmueble** antes otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por **El Comprador**, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.-----

**Séptima: Servicios Públicos.** **La Vendedora** entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción.** -----

**Parágrafo Primero:** Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Vendedora** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

**Parágrafo Segundo:** Será de cargo exclusivo de **El Comprador**:

- 1) La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
- 2) El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
- 3) Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 4) El trámite que deba surtir ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
- 5) Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones de Construcción**.

**Parágrafo Tercero:** Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Comprador** autoriza a **La Vendedora** y a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

**Parágrafo Cuarto:** De acuerdo con lo estableció en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Vendedora** o por **La Constructora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

**Octava: Entrega de El Inmueble.** **La Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Vendedora** remitirá a **El Comprador** una comunicación



40

con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

- 1) En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
- 2) Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
- 3) En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

**Parágrafo Primero:** La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Comprador** y por **La Vendedora** o **La Constructora**, en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

**Parágrafo Segundo:** Para evitar riesgos, **El Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Vendedora** pondrá a disposición de **El Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

**Parágrafo Tercero:** **La Vendedora** o **La Constructora** podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble**, **La Constructora** entregará a **El Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

**Parágrafo Cuarto:** si **El Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**Parágrafo Quinto:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran la **Etap 1** de **El Conjunto**, por conducto de **La Constructora**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados de dicha Etapa. ii) **No Esenciales de uso y goce general** de la **Etap 1** de **El Conjunto:** se entregarán una vez haya culminado la construcción de la **Etap 1** y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los



coeficientes de copropiedad, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general se aplicará el siguiente procedimiento:

- 1) En la primera **Asamblea** del **Conjunto** se designarán a los miembros elegidos para conformar el consejo, o en su defecto al administrador definitivo, quien(es) tendrá(n) a su cargo realizar la labor de inspección y recibo de los Bienes Comunes no esenciales de uso y goce general. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuará en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la **Asamblea**, el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los Bienes Comunes en representación de la copropiedad.
- 2) En dicha **Asamblea** se fijará fecha y hora para la diligencia de entrega de zonas comunes.
- 3) El día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los Bienes Comunes de la **Etapas 1 de El Conjunto**. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los Bienes Comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
- 4) En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
- 5) Si las personas encargadas del recibo de los Bienes Comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los Bienes Comunes, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que los Bienes Comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas.

- 6) **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapas 1 de El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**.
- 7) Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de la **Etapas 1 de El Conjunto**.

---

**Novena: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro.** Las partes manifiestan que de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera:

El **100%** de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** que financia a **El Comprador** y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **El Comprador**.

El **100%** de los derechos e impuesto de beneficencia y registro e impuesto de timbre que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por **El Comprador**.

**Parágrafo:** El presente contrato no genera Retención en la fuente, de conformidad con lo estipulado en la ley de crecimiento 2010 del 27 de diciembre de 2019 y en el Artículo 400 del Estatuto Tributario.



Globo uno (1): con un área de ciento dieciséis mil doscientos ochenta y ocho punto cincuenta y siete metros cuadrados (116.288,57 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, partiendo del punto B6 al G2, pasando por el punto G1, en dirección sur-oriente, en distancia total de doscientos ochenta y seis metros y treinta y nueve centímetros (286,39 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto G2 al punto G3, en dirección sur-occidente, en distancia total de doscientos cuarenta y cinco metros y veinticinco centímetros (245,25 mts), colindando con el Canal Cundinamarca con matrícula inmobiliaria 50S-40353439; además, por el costado sur del punto G3 al punto E5, en dirección sur-oriente, en distancia total de sesenta y cuatro metros y cincuenta y seis centímetros (64,56 mts), colindando con el Canal Cundinamarca con matrícula inmobiliaria 50S-40353439. Finalmente por el costado sur del punto E5 al punto 25, pasando por los puntos F6, F5, F4, F3, F2 y F1, en dirección sur-occidente, en distancia total de ciento cuarenta y cinco metros y noventa y cuatro centímetros (145,94 mts), colindando en este tramo con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40485161, propiedad del IDU. Por el costado occidente, del punto 25 al 19, pasando por los puntos 24, 23, 22 y 20, en dirección nor-occidente, en distancia total de doscientos setenta y dos metros y cuarenta y seis centímetros (272,46 mts), colindando en este tramo con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40121245, franja restante del predio. Por el costado norte, del punto 19 al punto B6 (punto de partida), pasando por los puntos B12, B11, B10, B9, B8 y B7, en dirección nor-oriente, en distancia total de cuatrocientos diez metros y treinta y dos centímetros (410,32 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40588685, propiedad de la CAR y cierra.

Globo dos (2): Con un área de cincuenta y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (56,44 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, partiendo del punto F22 al 27, en dirección sur-occidente, en distancia total de catorce metros cuarenta y un centímetros (14,41 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado occidente, del punto 27 al punto 26, en dirección sur, en distancia total de once metros cuarenta y ocho centímetros (11,48 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40489403, propiedad del IDU. Por el costado norte, del punto 26 al F22 (punto de partida), pasando por el punto F23, en dirección nor-oriente, en distancia total de nueve metros y ochenta y cuatro centímetros (9,84 mts), colindando con el predio con matrícula inmobiliaria 50S-40485161 propiedad del IDU y cierra.

Globo tres (3): Con un área de ciento treinta y siete mil seiscientos noventa y cinco punto noventa y tres



presentado la carta de compromiso para la cancelación de la prorrata, proceda a efectuar el pago al respectivo Acreedor Financiero y/o la Entidad Crediticia de la respectiva prorrata. La Fiduciaria y/o el Fideicomitente Constructor cuando se encuentre debidamente facultado por la Fiduciaria, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las Unidades Privadas que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte del respectivo Acreedor Financiero y/o la Entidad Crediticia.

**Parágrafo Tercero:** en caso de que los Proyectos se desarrollen en diferentes secciones y/o etapas y estas sean financiadas por diferentes entidades financieras, la garantía hipotecaria a favor de cada una de las Entidades Crediticias y/o Acreedores Financieros, se constituirá sobre el área del Lote correspondiente a la Sección o Secciones de los Proyectos que van a ser financiadas por cada Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero, para lo cual cada Sección o etapa de los Proyectos deberá corresponder a un área de terreno jurídicamente independiente y, por lo tanto, deberá tener asignado un folio de matrícula Inmobiliaria independiente en el que deberá registrarse el respectivo gravamen hipotecario.

**Décima Segunda.- Descripción de los Lotes:** los Lotes a transferir al Fideicomiso a título de adición en Fiducia Mercantil como aporte del Fideicomitente Aportante se describen y allindar de la siguiente manera:

**1. Nuevo Lote Número Uno (1).**

Tal y como consta en la escritura pública número tres mil quinientos cincuenta y seis (3556) del once (11) de agosto de dos mil tres (2003), de la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, registrada el quince (15) de agosto de dos mil tres (2003) en la anotación 001 del folio de matrícula inmobiliaria número 505-40424295, el Nuevo Lote Número Uno (1) originalmente contaba con área de cuatrocientos ochenta y cinco mil seiscientos treinta y seis punto treinta y dos metros cuadrados (485.636,32 M2); no obstante ello, como producto de las expropiaciones de que fue objeto su área en la actualidad corresponde a doscientos ochenta y nueve mil quinientos diecinueve punto once metros cuadrados (289.519,11 M2), dividida en cuatro globos, y su descripción es la que a continuación se indica, tal y como consta en los planos aprobados con las sentencias y resoluciones que decretaron las respectivas expropiaciones:





**Parágrafo segundo:** la prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los beneficiarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el Fideicomiso se aplicarán en el orden aquí establecido.

**Décima Primera.- De los Créditos:** la Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el Fideicomitente Constructor, procederá a contratar para el Fideicomiso créditos con las Entidades Crediticias, destinados al desarrollo de los Proyectos, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre las Áreas Útiles que surgirán a partir de la constitución de las urbanizaciones. De igual forma, la Fiduciaria podrá respaldar con garantía hipotecaria las obligaciones del Fideicomitente Constructor, tendientes al desarrollo exclusivo de los Proyectos. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exijan las Entidades Crediticias. La atención de dichos Créditos se sujetará a las siguientes reglas:

- 11.1. Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúos, timbres de pagarés, constitución de garantías, estarán a cargo del Fideicomiso;
- 11.2. Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al Fideicomiso por las Entidades Crediticias; y
- 11.3. Las cuotas de amortización de los Créditos serán pagadas por el Fideicomiso siempre y cuando existan recursos para ello.

**Parágrafo primero:** el Fideicomiso avalará cada uno de los pagarés que incorporan los créditos que concedan las entidades crediticias a los Compradores de Unidades Privadas que integren los Proyectos, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a las entidades crediticias las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los Compradores, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias.

**Parágrafo segundo:** el Fideicomitente Constructor con la firma del presente Contrato imparte la instrucción irrevocable a la Fiduciaria para que en los casos en que no haya lugar a subrogación de los créditos individuales otorgados a los Compradores, o no se haya



**Novena.- Manejo de los recursos:** los recursos que ingresen al Fideicomiso, según la Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso), serán administrados en su totalidad por la Fiduciaria y serán transferidos por ésta al Fideicomitente Constructor, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos de éste para llevar a cabo la construcción de los Proyectos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. El Fideicomitente Constructor contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo de los Proyectos.

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

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

- 10.1. Pago de impuestos a que haya lugar;
- 10.2. Comisión fiduciaria;
- 10.3. Gastos operativos de los Proyectos que estén a cargo del Fideicomiso;
- 10.4. Obligación de amortización de los Créditos;
- 10.5. Gastos de administración de los Proyectos, incluido capital de trabajo que estén a cargo del Fideicomiso; y
- 10.6. Giros a los Fideicomitentes o a quienes estos indiquen, teniendo en cuenta lo dispuesto en la cláusula de beneficios del presente Contrato.

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





- 7.5. Por los recursos derivados de las ventas de las Unidades Privadas, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
- I. De las sumas de dinero que los Compradores giren directamente o a través de terceros. Cuando quiera que tales recursos consistan en subsidios de vivienda de interés social otorgados por las entidades a que alude la ley, a nombre del Fideicomiso se podrán contratar avales para obtener el desembolso anticipado de tales subsidios; en este evento, el Fideicomitente Constructor se compromete a tramitar la aprobación y el otorgamiento de los avales y a que se cumplan oportunamente las condiciones pactadas con las entidades financieras, esto es, escrituración y entrega de la Unidad Privada de que se trate, en los términos pactados en cada uno de los avales; y
  - II. Del(los) crédito(s) otorgado(s) a los Compradores por parte de la Entidad Crediticia o de cualquier otra entidad.
- 7.6. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los Compradores de las sumas adeudadas al Fideicomiso, en virtud de los contratos de promesa que se celebren. La Fiduciaria no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los Compradores ni de las sumas adeudadas al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa suscritos.
- 7.7. Por los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman, cualquiera sea su causa u origen;
- 7.8. Por las construcciones que se adelanten sobre los Lotes con los dineros del Fideicomiso por cuenta del Fideicomitente Constructor; y
- 7.9. Por cualquier otro recurso que se vincule al Fideicomiso.

**Parágrafo:** los recursos que ingresen al Fideicomiso según esta cláusula anterior, serán administrados por la Fiduciaria con sujeción a las instrucciones impartidas en el Contrato.

**Octava.- Valor inicial del Patrimonio Autónomo:** el valor inicial del Fideicomiso será la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00), que corresponde al primer aporte del Fideicomitente Constructor. Posteriormente ingresarán al Fideicomiso los bienes a que hace referencia la Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso) del presente Contrato.



- 5.3 Suscribir la(s) escritura(s) de constitución de la urbanización una vez obtenidas la Licencia de Urbanismo y transferir al Distrito Capital de Bogotá las Áreas de Cesión Pública Obligatoria;
- 5.4 Permitir al Fideicomitente Constructor la ejecución de los Proyectos que se efectuarán sobre los Lotes, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados;
- 5.5 Servir de fuente de pago de las acreencias que se mencionan en el Contrato, así como de las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso;
- 5.6 Pagar los Créditos, en caso que se adquieran, así como las demás acreencias que se mencionan en el Contrato, y las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso; y
- 5.7 Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que integren los Proyectos, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.

**Sexta.- Irrevocabilidad:** el presente Contrato es de carácter Irrevocable; en consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por los Fideicomitentes o por la Fiduciaria, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente Contrato y en la Ley.

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

El Fideicomiso se constituye en esta misma fecha con la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00), que el Fideicomitente Constructor transfiere a título de aporte al Fideicomiso.

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

- 7.1. Por los Lotes, que serán aportados por el Fideicomitente Aportante, que se describen en la cláusula Décima Segunda (Descripción de los Lotes) del presente Contrato;
- 7.2. Por los aportes que realizará el Fideicomitente Constructor, sean estos en dinero o en especie;
- 7.3. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del Crédito;
- 7.4. Por los recursos provenientes de los anticipos de los Compradores los cuales serán imputables al precio de venta pactado en las promesas;





**Parágrafo primero:** el Fideicomiso tendrá una contabilidad separada de la sociedad Fiduciaria y de los demás Fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades, y expedirá las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar.

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

**Quinta.- Objeto:** el objeto del presente Contrato consiste en que el Fideicomiso reciba a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante, la posesión material respecto de los Lotes, a fin de que la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social sobre los Lotes, por cuenta y riesgo del Fideicomitente Constructor, pague el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en caso que se adquiera, pague a los demás acreedores del Fideicomiso, y transfiera las Unidades Privadas resultantes a los Compradores, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la cláusula Vigésima Cuarta (obligaciones de los Fideicomitentes) del presente Contrato.

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

- 5.1 Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el Fideicomiso procederá a recibir el derecho de dominio sobre los Lotes, o los predios que a futuro se reciban, por transferencia que se efectuará a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante, así como suscribir la escritura de englobe para efectos de conformar el Lote Globo.
- 5.2 Permitir al Fideicomitente Constructor adelantar todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la obtención de la Licencia de Urbanismo y la(s) Licencia(s) de Construcción.



- corresponde al Fideicomitente Constructor y en relación con ella, la Fiduciaria y el Fideicomitente Aportante no asumen responsabilidad alguna;
- 2.4 El Fideicomitente Constructor asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción de los Proyectos frente a la Fiduciaria, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor, de acuerdo con la ley, debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el Fideicomitente Constructor responderá ante la Fiduciaria y ante los Compradores, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del Contrato;
- 2.5 El Fideicomitente Constructor tendrá la calidad de "Enajenador" para los efectos de lo establecido en la Ley 1796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto será el único responsable ante los Compradores por el amparo patrimonial de que trata la mencionada Ley;
- 2.6 La Fiduciaria, el Fideicomitente Aportante y el Fideicomiso no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al Fideicomitente Constructor, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que le corresponde asumir a este último.

**Tercera.- Naturaleza:** este es un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos, reglado básicamente por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

**Cuarta.- Constitución del Patrimonio Autónomo:** de conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, con la celebración del presente Contrato y la transferencia de los bienes mencionados en la Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso), así como los demás activos que en el futuro llegare a detentar la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, se constituye un patrimonio autónomo el cual actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la Fiduciaria y se denominará "Fideicomiso Bosa Nova".





- 1.23. **Proyectos:** son los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social que se construirán sobre las Áreas Útiles, conforme a las Licencias de Construcción que para el efecto se obtengan. Los Proyectos comprenderán los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación de los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social.
- 1.24. **Supervisores Técnicos:** serán las personas designadas por el Fideicomitente Constructor, quienes tendrán a su cargo la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación y sus honorarios estarán a cargo del Fideicomitente Constructor.
- 1.25. **Unidades Privadas:** son los inmuebles que integrarán los Proyectos, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.

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

- 2.1 La responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente Constructor, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman los Proyectos y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se encuentren en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el Contrato;
- 2.2 La responsabilidad de la Fiduciaria estará delimitada por las estipulaciones del Contrato, las instrucciones que reciba del Fideicomitente Constructor acordes con lo establecido en el numeral precedente y las normas legales;
- 2.3 La Fiduciaria y el Fideicomitente Aportante no tendrán responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los Lotes, sobre la estabilidad de los Proyectos, la calidad de los mismos, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del Fideicomitente Constructor. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción de los Proyectos le



- 50
- 1.16. **Licencias de Construcción:** Son los actos administrativos a través del cuales alguna Curaduría Urbana de Bogotá autorizará que se desarrollen construcciones sobre las Áreas Útiles.
  - 1.17. **Licencia de Urbanismo:** es el acto administrativo a través del cual alguna Curaduría Urbana de Bogotá autorizará que el Área Bruta del Lote Globo sea sometido a un proceso de urbanización y por ende autorizará su subdivisión en Áreas Útiles, Áreas de Cesión Pública Obligatoria, Áreas de Reserva para Afectaciones y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión del Lote Globo para la futura construcción de los Proyectos.
  - 1.18. **Lotes:** son los lotes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números con la matrícula inmobiliaria número 505-40424295; 505-40424294; 505-40121245 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuya propiedad se transferirá al presente Patrimonio Autónomo por parte del Fideicomitente Aportante. También lo serán, los lotes de terreno que posteriormente se transfieran a título de fiducia mercantil al presente Patrimonio Autónomo.
  - 1.19. **Lote Globo:** es un lote de terreno que surgirá a partir del englobe de los tres (3) Lotes.
  - 1.20. **Plan Parcial Bosa 37:** Instrumento mediante el cual se desarrollarán y complementarán las disposiciones del POT de Bogotá a ser aplicables respecto del Área Bruta del Lote Globo y de otro terreno colindante. El Plan Parcial Bosa 37 se divide en dos unidades de actuación, una de las cuales, denominada Bosa Nova, corresponde al Área Bruta del Lote Globo.
  - 1.21. **Perito:** es el funcionario que será designado por la Fiduciaria, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra de los Proyectos. En el evento que el Crédito sea adquirido con Banco Davivienda S.A., el Perito podrá ser el mismo designado por dicha entidad crediticia.
  - 1.22. **Promesa del Area Objeto de Desarrollo:** es el contrato de promesa de compraventa celebrado entre el Fideicomitente Aportante en calidad de promitente vendedor y el Fideicomitente Constructor en calidad de promitente comprador, respecto del Area Objeto de Desarrollo. Según consta en la Promesa del Area Objeto de Desarrollo, el Fideicomitente Constructor tiene la opción de solicitar que dicho contrato se cumpla mediante la transferencia de los derechos y beneficios fiduciarios de que es titular el Fideicomitente Aportante, en la medida y proporción en que el Fideicomitente Constructora vaya pagando el precio pactado en la Promesa.





- 1.1.1. Fideicomitente Aportante:** Será beneficiario del Fideicomiso respecto del aporte de los Lotes, en la medida en que los vaya transfiriendo al Fideicomiso y en la medida en que no haya transferido sus derechos fiduciarlos al Fideicomitente Constructor.
- 1.1.2. Fideicomitente Constructor:** será beneficiario respecto de los remanentes que quedaren en el Fideicomiso, después de culminados los Proyectos, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el Fideicomiso, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las Unidades Privadas que integren los Proyectos.
- 1.9. Certificación Técnica de Ocupación:** es el documento que será expedido por el Supervisor Técnico, en el cual se certifique que los Proyectos se ejecutaron de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.
- 1.10. Comité de Seguimiento:** es el órgano consultivo y de seguimiento del Fideicomiso.
- 1.11. Compradores, Promitentes Compradores:** son las personas naturales o jurídicas que suscriban con el Fideicomiso contratos de promesa de compraventa, y escrituras públicas de compraventa para la adquisición de las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos.
- 1.12. Contrato:** es el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos.
- 1.13. Crédito(s):** son las obligaciones de pago a cargo del Fideicomiso y a favor de la(s) Entidad(es) Crediticia(s), por concepto de los préstamos otorgados para financiar los Proyectos, que serán desembolsados y administrados a través del Fideicomiso.
- 1.14. Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero:** Será aquella entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgue el crédito constructor para la financiación de los Proyectos, bien sea el Patrimonio Autónomo o directamente al Fideicomitente Constructor, con garantía en hipoteca(s) sobre las áreas útiles en las que se desarrollan los Proyectos.
- 1.15. Fideicomiso Bosa Nova, o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** es el patrimonio autónomo creado en virtud del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.

- 1.4. **Área Útil:** Es el área resultante de restarle al Área Neta Urbanizable, las Áreas de Cesión Pública Obligatoria.
- 1.5. **Áreas de Reserva para Afectaciones:** son las áreas se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las zonas de manejo y protección ambiental de los recursos naturales.
- 1.6. **Área Objeto de Desarrollo:** Es el área que se mantendrá en el presente Fideicomiso para el desarrollo urbanístico y constructivo de los Proyectos. Aunque el Área Objeto de Desarrollo será definida con exactitud en el decreto aprobatorio del Plan Parcial y en las Licencia de Urbanismo, según los cálculos preliminares contenidos en el proyecto presentado ante la Secretaría de Planeación de Bogotá corresponde a ciento noventa mil setecientos cincuenta y nueve metros cuadrados (190.759 M2) distribuidos de la siguiente forma:
- Área Neta Urbanizable, equivalente a ciento treinta y nueve mil doscientos noventa metros cuadrados (139.290) aproximadamente.
  - Área de Reserva Para Afectaciones, equivalente a cincuenta y un mil cuatrocientos setenta metros cuadrados (51.470 M2) aproximadamente, discriminada como a continuación se indica:

AFECTACIONES		51,470 M <sup>2</sup>
1	ZMPA	18,517 M <sup>2</sup>
1.1	CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA	13,715 M <sup>2</sup>
1.2	ZMPA CANAL TINTAL IV	4,803 M <sup>2</sup>
2	MALLA VIAL ARTERIAL	32,952 M <sup>2</sup>
2.1	ALO	28,153 M <sup>2</sup>
2.2	AV. CIRCUNVALAR DEL SUR	4,799 M <sup>2</sup>

Las áreas definitivas quedarán consignadas en el decreto aprobatorio del Plan Parcial y en las Licencia de Urbanismo.

- 1.7. **Área Remanente Objeto de Restitución:** son las áreas del Lote Globo que quedarán luego de descontar el Área Objeto de Desarrollo y serán restituidas al Fideicomitente Aportante una vez aprobada la Licencia de Urbanismo. Los costos que genere esta restitución serán asumidos por el Fideicomitente Aportante.
- 1.8. **Beneficiarios:** lo serán los Fideicomitentes de la siguiente forma:





mismo, el Fideicomitente Constructor adelantará el proceso constructivo, directamente o por conducto de terceros, bajo su responsabilidad técnica, por lo cual será el único responsable de la gerencia, construcción y promoción de los Proyectos.

- Octava.** Que la Fiduciaria cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del Contrato, es una entidad debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

### Cláusulas

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

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

- 1.1. **Área Bruta:** es el área total del Lote Globo.
- 1.2. **Área Neta Urbanizable:** Es el área que resultará al descontarle al Área Bruta las Áreas de Afectación. El Área Neta Urbanizable se distribuye en Área Útil y Áreas de Cesión Pública Obligatoria.
- 1.3. **Áreas de Cesión Pública Obligatoria:** son las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos, parques y zonas verdes que se deben transferir al Distrito para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en la Licencia de Urbanismo.



Aportante y el Fideicomitente Desarrollador se celebró una promesa de compraventa respecto del Área Objeto de Desarrollo (en adelante la Promesa del Area Objeto de Desarrollo).

**Quinta.** Que para cumplir el objetivo planteado en la consideración inmediatamente anterior, los Fideicomitentes han decidido celebrar un contrato de fiducia mercantil con la Fiduciaria, en virtud del cual se constituirá un patrimonio autónomo (en lo sucesivo el "Fideicomiso"), al cual el Fideicomitente Aportante transferirá el derecho de dominio pleno sobre los Lotes. Como el Fideicomitente Aportante tan solo detenta el derecho de dominio de cuotas partes respecto de los Lotes, se compromete a adquirir las cuotas partes restantes y se compromete a transferirlas al Fideicomiso en los términos pactados en el presente Contrato.

En vigencia del contrato de fiducia el Fideicomitente Aportante le cederá al Fideicomitente Constructor los derechos fiduciarios y beneficios fiduciarios que detentará en el Fideicomiso, los cuales se concretarán al Area Objeto de Desarrollo, en la medida y proporción en que éste último le vaya pagando el precio de compraventa de tales derechos y beneficios fiduciarios conforme al precio pactado en la Promesa del Area Objeto de Desarrollo.

**Sexta.** Que el Fideicomiso tendrá por finalidad exclusiva permitir el desarrollo de proyectos Inmobiliarios de viviendas de Interés social VIS, sobre los Lotes con sujeción a lo establecido en el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que lo sustituya, modifique, adicione o derogue.

**Séptima.** Que el Fideicomitente Constructor adelantará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad, como una obligación de medio, todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la expedición de la Licencia de Urbanismo y las Licencias de Construcción que permitan desarrollar los Proyectos sobre el Area Objeto de Desarrollo, y una vez obtenidas tales aprobaciones adelantará la gestión administrativa, financiera y jurídica de los Proyectos, la coordinación general de estos, así como la promoción de las unidades privadas que se construyan, con el lleno de los requisitos de ley. Así





Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y la cédula catastral número 105325002900000000, CHIP AAA02160JFT; (ii) Nuevo Lote Número 2, con área de ciento noventa y ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro punto cuarenta y dos metros cuadrados (198.474,42 M<sup>2</sup>), identificado con la matrícula inmobiliaria número 505-40424294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y la cédula catastral número 105325003100000000, CHIP AAA02160JHY. Así mismo, el Fideicomitente Aportante es titular, en común y proindiviso y en iguales proporciones con Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa, de cuotas partes equivalentes al ochenta por ciento (80%) respecto del Lote A – Camino (también denominado simplemente Lote A), con área de seis mil quinientos cincuenta y cuatro punto cincuenta y nueve (6.554,59 M), identificado con la matrícula inmobiliaria número 505-40121245 y con la cédula catastral 105325001100000000, CHIP AAA0140EWTD (en adelante los Lotes).

- Segunda.** Que en la actualidad se adelanta ante la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá un trámite de aprobación de un Plan Parcial respecto de estos Lotes y de otros colindantes, denominado Plan Parcial Bosa 37. Según los términos de este Plan Parcial, el área útil de la Unidad de Actuación 2 denominada Bosa Nova (integrada por los Lotes), será destinada al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (en adelante los Proyectos).
- Tercera.** Que para desarrollar los Proyectos se requiere (i) que sea aprobado el Plan Parcial mediante un decreto expedido por el Alcalde de Bogotá; (ii) que sea aprobada la licencia de Urbanismo respecto de la Unidad de Actuación 2; (iii) que sean aprobadas Licencias de Construcción respecto de cada una de las Áreas Útiles.
- Cuarta.** Que el Fideicomitente Constructor tiene interés en desarrollar urbanística y constructivamente los Proyectos sobre una porción predial (en adelante el Área Objeto de Desarrollo) que corresponde a una parte del Lote Globo que será conformado a partir del englobe de los Lotes, de manera que la porción restante del Lote Globo, denominada en lo sucesivo como Área Remanente Objeto de Restitución, será reintegrada al Fideicomitente Aportante una vez aprobada la Licencia de Urbanismo. Con tal propósito, entre el Fideicomitente



dichas conductas.

9. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** según el leal saber y entender de los Fideicomitentes, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales: (i) que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los Fideicomitentes de ejecutar el presente Contrato; o (ii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.
10. **Cumplimiento de Contratos:** a la fecha, los Fideicomitentes declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y demás documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse un evento materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa con ningún incumplimiento.
11. **Tributos:** los Fideicomitentes manifiestan que no existen gravámenes tributarios a su cargo, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato o del desarrollo de los Proyectos.
12. **Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:** los Fideicomitentes manifiestan que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera de acuerdo con el grupo que los Fideicomitentes señalen.

#### Consideraciones

- Primera.** Que el Fideicomitente Aportante es titular, en común y proindiviso con Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa y en iguales proporciones, de los siguientes inmuebles: (i) Nuevo Lote Número 1, con área de cuatrocientos ochenta y cinco mil seiscientos treinta y seis punto treinta y dos metros cuadrados (485.636,32 M2), identificado con la matrícula inmobiliaria número 505-40424295 de la





Contrato, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior.

3. **Efecto Vinculante:** este Contrato vinculará y sus disposiciones se aplicarán no solo respecto de sus suscriptores, sino también respecto de sus causahabientes y cesionarios. Tendrá aplicación respecto de herederos y legitimarios solo en los eventos que la Ley así lo permita o una autoridad jurisdiccional lo disponga.
4. **Nulidad de Disposiciones:** la nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, los Fideicomitentes y la Fiduciaria expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que procure el efecto deseado por los Fideicomitentes y la Fiduciaria, si ello fuere posible.
5. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente Contrato no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
6. Sin limitar los deberes asignados a la Fiduciaria, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión o renuncia a favor de los Fideicomitentes, ni se deberá considerar que la Fiduciaria ha abandonado o rechazado tales derechos.
7. La Fiduciaria podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este Contrato a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La Fiduciaria dará aviso a los Fideicomitentes acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que por disposiciones legales, sea confidencial.
8. Los Fideicomitentes declaran bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregarán a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por los Fideicomitentes, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de



2. Que previamente a la celebración del presente Contrato ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente; y
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o de los mismos Fideicomitentes.
4. Que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo de Información financiera del grupo NIIF 1 definido por el Fideicomitente Constructor y atendiendo las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

#### Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** cada una de las partes del presente Contrato se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra Parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este Contrato y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo; Enmienda; Renuncia:** este Contrato contiene:
  - 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto;
  - 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del presente Contrato; y
  - 2.3. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este Contrato será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del





- Igualmente los Fideicomitentes manifiestan que se someten al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de la Fiduciaria;
8. Que fueron advertidos de sus deberes de actualizar anualmente la información de Conocimiento del Cliente solicitada por la Fiduciaria;
  9. Que el Fideicomitente Constructor fue advertido de su obligación de obtener la autorización por parte de los terceros que se vinculen al Proyecto en su calidad de compradores, para el manejo y autorización de datos personales y que los mismos serán transmitidos a la Fiduciaria de conformidad con la normatividad vigente en materia de protección de datos; y
  10. Que el Fideicomitente Constructor fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el Contrato, cuando el Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para tal fin.

**En relación con la liquidación del contrato fiduciario:**

1. Que fueron advertidos de sus deberes de colaborar al momento de liquidar el Contrato para cumplir con los fines de la liquidación;
2. Que fueron advertidos de contribuir con los gastos del Fideicomiso so pena de dar por terminado el negocio fiduciario o cuando el Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo;
3. Que fueron advertidos de sus deberes de recibir los bienes y activos remanentes del negocio fiduciario en el momento de la liquidación del Contrato; y
4. Que el Fideicomitente Constructor fue advertido de su obligación de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el negocio fiduciario.

**La Fiduciaria declara a través de su representante legal:**

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del Contrato, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello;

claridad y suficiencia de la información, han decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

**En relación con la ejecución del contrato fiduciario:**

1. Que no han sido inducidos por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar el Contrato;
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado les corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla;
3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la Fiduciaria en la protección de los mismos;
4. Que previamente a la celebración de este Contrato, recibieron el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la Fiduciaria, y manifiestan su aceptación y entendimiento de la Información allí consignada. Igualmente aceptan expresamente que los recursos del Fideicomiso podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz;
5. Que fueron advertidos que en la administración del negocio se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la Fiduciaria para administrar los procesos críticos;
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la Fiduciaria, en calidad de Fideicomitentes o Beneficiarios. Que en el mismo sentido, fueron advertidos de sus deberes de hacer conocer a la Fiduciaria las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la Fiduciaria hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;
7. Que el Fideicomitente Constructor fue advertido de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes y que responderá a la Fiduciaria indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento.



45



2. Que mediante la suscripción de este Contrato, declaran, bajo la gravedad del juramento, que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscriben este Contrato de buena fe;
3. Que mediante la suscripción de este Contrato declaran, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente negocio no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos;
4. Que con la constitución del presente Fideicomiso no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impidan satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo declaran que el presente negocio fiduciario no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores;
5. Que sus representantes legales cuentan con las facultades suficientes para obligarlas en los términos del presente Contrato, y tales facultades no les han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente Contrato;
6. Que cuentan con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el Contrato, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas;
7. Que conocen las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conocen y pueden evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen;
8. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, han definido las condiciones que regulan el presente Contrato, sus deberes y obligaciones, sobre la base de sus propias evaluaciones (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que han considerado necesario consultar, si fuere del caso;
9. Que fueron advertidos de sus deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el Contrato, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo;
10. Que fueron advertidos del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente lleguen a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación; y
11. Que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente Contrato, la suficiente información por parte de la Fiduciaria sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la



**Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos****Fideicomiso Bosa Nova**

Entre los suscritos, de una parte: (i) **Julio Adonai Ochoa González**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.113.990 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, quien se denominará el **Fideicomitente Aportante**; (ii) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **Ana Cristina Pardo Ochoa**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.747.650 expedida en Itagüí, en su carácter de suplente del Presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente contrato para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Constructor**, y en conjunto con el Fideicomitente Aportante se denominarán los **Fideicomitentes**; y (iii) **Fiduciaria Davivienda S.A. – Fidudavivienda S.A.**, sociedad debidamente constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, representada en este acto por **Fernando Hinestrosa Rey**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.141.253 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, proceden a celebrar el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos**, que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes:

**Declaraciones**

Los Fideicomitentes declaran a través de sus representantes legales:

En relación con la constitución del contrato fiduciario.

1. Que el Fideicomitente Constructor se ha constituido conforme a la Ley;





g) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** y a **La Entidad Otorgante del Subsidio** para que el importe correspondiente a **El Crédito** y al **Subsidio de Vivienda** que le han sido otorgados sean girados a favor de **La Vendedora**.

h) Que con el otorgamiento de este instrumento **La Vendedora y La Constructora** dan cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con **El Comprador** con relación a **El Inmueble** objeto de este contrato, y se declara satisfecho en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

h) Que renuncia a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

-----

----- **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** -----

**Compareció**

**La Vendedora,**

**EN REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA (Antes denominado "FIDEICOMISO BOSA NOVA") IDENTIFICADO CON NIT 830.053.700-6**

**El Comprador E HIPOTECANTE (S),**

43  
cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----  
-----

**Décima Cuarta:** Con la suscripción del presente contrato, **El Comprador, La Vendedora**, como vocera del **Fideicomiso y La Constructora**, declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**Presente** nuevamente, **El Comprador** quien manifestó: -----

a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido. -----

b) Que acepta la entrega de **El Inmueble** objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes de **El Conjunto** señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente a **El Inmueble**. -----

c) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo.

d) Que se declara deudor de **La Vendedora**, de las sumas indicadas en la Cláusula Quinta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por **La Entidad Crediticia** reconocerá y pagará intereses por anticipado a **La Vendedora**, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de **La Entidad Crediticia** que financia la adquisición de **El Inmueble**, conforme a lo convenido en la Cláusula Quinta de este contrato. -----

e) Que autoriza a **La Entidad Otorgante del Subsidio** para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a **La Vendedora** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido.

f) Que para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la Cláusula Quinta del presente contrato de compraventa.



**Construcción** y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.

- 2) Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
- 3) Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
- 4) El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

---

**Parágrafo Primero:** En la fecha de entrega de **El Inmueble La Constructora** entregará a **El Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Comprador** debe informar a **La Constructora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

**Parágrafo Segundo:** En caso de que **El Comprador** efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por **La Constructora** perderán su vigencia.

**Décima Tercera:** Con la suscripción del presente contrato, **El Comprador**, **La Vendedora**, como vocera del **Fideicomiso** y **La Constructora**, declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de compraventa suscrita, al cual se le da

**Décima: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda.** La **Vendedora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202--, como consta en el radicado número \_\_\_\_\_ en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley.

**Décima Primera: El Subsidio De Vivienda.** Manifiesta **La Vendedora** que **El Inmueble** objeto de este contrato es una vivienda de interés social y que el plan del cual hace parte el mismo tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo en las normas actualmente vigentes.

Se protocoliza resolución número \_\_\_\_\_ del subsidio de vivienda expedida por de fecha \_\_\_\_\_, en la que consta que los beneficiarios del subsidio son: y resolución número \_\_\_\_\_

**Parágrafo Primero: Causales de Restitución del Subsidio.** De conformidad con lo previsto en la Ley 2079 de 2021, los subsidios de Vivienda Familiar asignados para la adquisición de **El Inmueble** objeto de este contrato serán restituidos cuando se compruebe que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación, no obstante, el Gobierno Nacional reglamentará esta materia, para lo cual **El Comprador** deberá sujetarse a dicha reglamentación.

**Parágrafo Segundo: Sanciones.** Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se le aplicaran las sanciones prevista en la Ley.

**Décima Segunda: Garantías.** **El Comprador** declara conocer y aceptar que **La Vendedora** responderá ante **El Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

- 
- 1) En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las **Especificaciones de**



metros cuadrados (137.695,93 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, partiendo del punto F8 al G6, pasando por lo puntos G4 y G5 en dirección sur-oriente, en distancia total de trescientos siete metros y cincuenta y dos centímetros (307,52 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto G6 al punto D3, pasando por los puntos G7, G8, G9, G10, G11 y G12 en dirección sur-occidente, en distancia total de seiscientos veintisiete metros y veinticuatro centímetros (627,24 mts), colindando con el predio de cédula catastral 105325000400000000. Por el costado occidente del punto D3 al punto D2, en dirección nor-oriente y en distancia total de doscientos cuarenta y seis metros y treinta y siete centímetros (246,37 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto; además por el costado occidente del punto D2 al punto 28, en dirección nor-oriente y en distancia total de veinticinco metros y sesenta centímetros (25,60 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40489403, propiedad del IDU; luego, por el costado occidente del punto 28 al E12, en dirección nor-occidente y en distancia total de veinticinco metros y treinta y cuatro centímetros (25,34 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40489403, propiedad del IDU. Finalmente, por el costado occidente del punto E12 al F21, en dirección nor-oriente y en distancia total de cincuenta y siete metros y noventa y nueve centímetros (57,99 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado norte, del punto F21 al F8 (punto de partida), pasando por los puntos F20, F19, F18, F17, F16, F15, F14, F13, F12, F11, F10 y F9, en dirección nor-oriente, en distancia total de trescientos cincuenta y dos metros y ochenta y ocho centímetros (352,88 mts), colindando con el predio con matrícula Inmobiliaria 505-40485161 propiedad del IDU y cierra. Globo cuatro (4): con un área de treinta y cinco mil cuatrocientos setenta y ocho punto diecisiete metros cuadrados (35.478,17 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, partiendo del punto 29 al D1, en dirección sur-occidente, en distancia total de sesenta y seis metros y treinta y siete centímetros (66,37 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto D1 al punto C8, en dirección sur-occidente, en distancia total de veintiún metros y diecinueve centímetros (21,19 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40489403, propiedad del IDU. Por el costado occidente, del punto C8 al punto C9, en dirección nor-oriente, en distancia total de diez metros y cuarenta y cinco centímetros (10,45 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria



50S-40588686, propiedad de la CAR; además por el costado occidente del punto C9 al punto 33, pasando por los puntos C10 y C11, en dirección nor-occidente, en distancia total de ciento cincuenta y ocho metros y dieciséis centímetros (158,16 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40588686, propiedad de la CAR. Por el costado norte, del punto 33 al 29 (punto de partida), pasando por los puntos 32, 31 y 30, en dirección nor-oriental, en distancia total de trescientos siete metros y setenta y nueve centímetros (307,79 mts), colindando en este tramo con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40121245, franja restante del predio y cierra."

## 2. Nuevo Lote Número Dos (2).

Tal y como consta en la escritura pública número tres mil quinientos cincuenta y seis (3556) del once (11) de agosto de dos mil tres (2003), de la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, el Nuevo Lote Número Dos (2) originalmente contaba con área de ciento noventa y ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro punto cuarenta y dos metros cuadrados (198.474,42 M2); no obstante, como producto de las expropiaciones de que fue objeto su área en la actualidad corresponde a setenta y tres mil seiscientos seis punto ochenta y cuatro metros cuadrados (73.606,84 M2), dividida en tres globos de terreno, y su descripción es la que a continuación se indica, tal y como consta en los planos aprobados con las sentencias y resoluciones que decretaron las respectivas expropiaciones:

Globo uno (1): Con un área de treinta y dos mil novecientos noventa y dos punto sesenta y dos metros cuadrados (32.992,62 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriental, partiendo del punto 69 al punto 64, pasando por los puntos 68,67, 66 y 65, en dirección sur-oriental y en distancia de total de doscientos noventa y seis metros y cuarenta centímetros (296,40 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado sur, del punto 64 al punto H60, pasando por los puntos I14, I13, I12, I11, I10, 9, 18, 17, 16, 15 y 14 en dirección sur-occidente y en distancia total de trescientos cincuenta y seis metros y cuarenta y un centímetros (356,41 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40588683 propiedad del IDU. Por el costado occidental del punto H60 al punto 69 (punto de partida), pasando por los puntos H59, H58, H57, H56 y H55 en dirección nor-oriental y en distancia total de cuatrocientos cincuenta y ocho metros y sesenta y ocho centímetros (458,68 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40588683 propiedad de la CAR y cierra. Globo dos (2): Con un área de ciento sesenta y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados (164,87 m<sup>2</sup>),



comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriental, partiendo del punto J1 al punto 61, en dirección sur-oriente y en distancia de total de dieciocho metros y veinticuatro centímetros (18,24 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado sur, del punto 61 al punto J2, en dirección sur-occidente y en distancia total de dieciocho metros y cuarenta y tres centímetros (18,43 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado occidental del punto J20 al punto J1 (punto de partida), en dirección nor-oriente y en distancia total de veintiocho metros y treinta y tres centímetros (28,33 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40542846 propiedad del Acueducto y cierra. Globo tres (3): Con un área de cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados (40.449,35 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriental, partiendo del punto 63 al punto 62, en dirección sur-oriente y en distancia de total de quince metros y cincuenta y ocho centímetros (15,58 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40747364 también de propiedad de la CAR; luego, partiendo del punto 62 al punto 60, en dirección sur-occidente y en distancia de total de setenta y siete metros (77,00 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40542846 propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto 60 al punto 54, pasando por los puntos 59, 58, 57, 56 y 55 en dirección sur-occidente y en distancia total de trescientos doce metros y ocho centímetros (312,08 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado occidente, del punto 54 al punto H10, pasando por los puntos H12 y H11, en dirección nor-occidente y en distancia total de ciento ochenta y un metros y veinte tres centímetros (181,23 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40588683 propiedad de la CAR. Por el costado norte, del punto H10 al punto 26 (punto de partida), pasando por los puntos I28, I27, I26, I25, I24, I23, I22, I21, I20, I19, I18, I17, I16 y I15, en dirección nor-oriente y en distancia total de trescientos ochenta y nueve metros y cincuenta y ocho centímetros (389,58 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40588683 propiedad del IDU y cierra.

### 3. Lote A - Camino.

Tal y como consta en la escritura pública número mil trescientos veintiuno (1321) del ocho (8) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1983), de la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, el Lote A - Camino originalmente contaba con área de seis mil quinientos



cincuenta y cuatro punto cincuenta y nueve (6.554,59 M); no obstante, como producto de las expropiaciones de que fue objeto su área en la actualidad corresponde a tres mil novecientos quince punto cuarenta y tres metros cuadrados (3.915.43 M<sup>2</sup>), fraccionada en dos porciones prediales, y su descripción es la que a continuación se indica, tal y como consta en los planos aprobados con las sentencias y resoluciones que decretaron las respectivas expropiaciones:

- Globo uno (1): Con un área de mil seiscientos treinta y cinco punto treinta y cinco metros cuadrados (1.635,35 m<sup>2</sup>) y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales y son: Por el costado norte, partiendo del punto 69 al 19, en dirección oriente, en distancia total de cuatro metros un centímetro (4,01 mts), colindando con el predio CAR B 42 Lote 1 (expropiado del matriz). Por el costado oriente, del punto 19 al punto 25, pasando por los puntos 20, 21, 22, 23, 24 en dirección sur, en distancia total de doscientos setenta y dos metros con cuarenta y seis centímetros (272,46 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424295. Por el costado sur, del punto 25 al 64, en dirección occidente, en distancia total de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), colindando con el predio expropiado por el IDU con matrícula inmobiliaria 50S-40489403. Por el costado occidente, del punto 64 al punto 69 (punto de partida), pasando por los puntos 65, 66, 67, 68, en dirección norte, en distancia total de trescientos ochenta y tres metros con veintiséis centímetros (383,26 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424294 y cierra.
- Globo dos (2): Con un área de dos mil doscientos ochenta punto cero ocho metros cuadrados (2.280,08 m<sup>2</sup>) y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, del punto 26 al 28, pasando por el punto 27, en dirección sur, en distancia total de sesenta y ocho con diecisiete centímetros (68,17 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424295. Por el costado sur, del punto 28 al 33, pasando por los puntos 29, 30, 31, 32 en dirección sur-occidente, en distancia total de trescientos cincuenta y tres metros y setenta y nueve centímetros (353,79 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424295. Por el occidente, del punto 33 al 54, en dirección norte, en distancia total de dos metros y sesenta y ocho centímetros (2,68 mts), colindando con el predio CAR B 42 Lote 2 (expropiado del matriz). Por el norte, del punto 54 al 61 pasando por los puntos 55, 56, 57, 58, 59, 60, en dirección nor-oriente, en distancia total de trescientos sesenta y dos metros con quince centímetros (362,15 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424294 ; luego del punto 61 al 63 pasando por el punto 62, en dirección norte, en distancia total de sesenta y cinco metros y diecisiete centímetros (65,17 mts), colindando





con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424294; finalizando del punto 63 al 26 (punto de partida), en dirección oriente, en distancia total de tres metros cincuenta centímetros (3,50 mts), colindando en este tramo con el predio expropiado por el IDU con matrícula inmobiliaria 50S-40489403 y cierra.

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

**Parágrafo segundo:** la transferencia a que se hace referencia en el punto anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse a los Lotes en el futuro, mientras se encuentre vigente el Contrato. Así mismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o adherencia se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

**Parágrafo tercero:** la Fiduciaria manifiesta que recibió el estudio de títulos de los Lotes, el cual fue realizado por Ximena Rovira Iguarán en donde se concluye que los señalados inmuebles no presentan limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de estos se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de libertad y tradición de los citados Lotes, el cual permite establecer que la



situación jurídica de los mismos frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de libertad de los Lotes, el Fideicomitente Aportante deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la Fiduciaria coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio de los Lotes, al Fideicomitente Aportante en los trámites que este adelante.

De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al Fideicomiso deben contener el correspondiente estudio de títulos.

**Décima Tercera.- Tenencia de los Lotes:** una vez transferidos los Lotes al Fideicomiso, la Fiduciaria entregará a título de comodato precario su tenencia, guarda y custodia a favor del Fideicomitente Aportante para que continúe desarrollando en los Lotes la actividad de ganadería y, en forma simultánea a la aprobación del Plan Parcial, este restituirá la tenencia a la Fiduciaria para efectos de que los Lotes puedan ser entregados al Fideicomitente Constructor, con el objeto de que pueda adelantar la construcción de los Proyectos. En todo caso, el Fideicomitente Aportante podrá acordar con el Fideicomitente Constructor que la entrega se efectúe paulatinamente, en la medida en que el Fideicomitente Constructor los requiera para el desarrollo de los Proyectos, caso en el cual dicho acuerdo se hará constar por escrito. El comodato se registrá por las siguientes condiciones:

- 13.1.** La Fiduciaria conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los Lotes en los términos del Contrato y por lo tanto los mismos continúan afectos a la finalidad establecida para la fiducia; y
- 13.2.** Los comodatarios se comprometen a mantener, custodiar y vigilar los Lotes mientras detenten su tenencia y serán los únicos responsables ante terceros, ante la Fiduciaria, ante el otro Fideicomitente y ante las autoridades por la utilización y conservación de los Lotes.
- 13.3.** Una vez le sean entregados los Lotes al Fideicomitente Constructor, los Lotes solo serán usados por éste en calidad de Comodatario, y con su autorización, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución de los Proyectos. Dicho personal se encontrará bajo la directa dirección del Fideicomitente Constructor, quien será el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria, ante el Fideicomitente Aportante y ante las autoridades por la utilización y conservación de los Lotes y por



las construcciones que en ellos se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al Fideicomitente Constructor, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños. El Fideicomitente Constructor en calidad de Comodatario deberá notificar a la Fiduciaria de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica de los Lotes.

En virtud de lo anterior, los Comodatarios responderán a la Fiduciaria en su condición de vocera del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé a los Lotes.

**Parágrafo primero:** la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, en el evento que se evidencie: i) una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo de los Proyectos; ii) cuando se presente perturbación en la tenencia; iii) cuando se le dé a los Lotes un uso diferente para el cual se han entregado; o iv) para la defensa de los bienes fideicomitados aún de los mismos Fideicomitentes, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. Los Comodatarios se comprometen de manera expresa y exigible a entregar los Lotes a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la Fiduciaria, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando los Lotes o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del contrato de Fiducia y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega. En caso de demora en la entrega, se causará una multa equivalente a un salario mínimo mensual legal por cada día de retardo en la restitución.

**Parágrafo segundo:** los Comodatarios se obligan a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la Fiduciaria, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado a los Lotes durante la vigencia del comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva de los Comodatarios responderán cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.



**Parágrafo tercero:** las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia de los Lotes al Fideicomiso, fecha en la cual se entenderán recibidos los Lotes a título de comodato precario, a plena satisfacción por parte del respectivo Comodatario, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al Fideicomiso.

**Parágrafo cuarto:** los Comodatarios renuncian expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre los Lotes.

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

**Décima Quinta.- Desarrollo de los Proyectos:** los Proyectos serán ejecutados por el Fideicomitente con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El Fideicomitente construirá el Proyecto, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de Constructor. Si en desarrollo del Proyecto fuere indispensable dividir materialmente el Lote en una o en varias porciones de terreno o englobarlas, la Fiduciaria procederá a hacerlo. La Fiduciaria podrá transferir, por instrucción del Fideicomitente, aquellas porciones de terreno que no sean necesarias o útiles para el Proyecto.

**Parágrafo:** la Fiduciaria le otorga al Fideicomitente, a través del presente Contrato, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1262 del Código de Comercio, 1.2.4.11 y 1.6.1.4.4.3 del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1625 del 11 de octubre de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el Fideicomitente será, ante los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.





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

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

El Fideicomitente conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales que soporten las operaciones que realizó por cuenta del Fideicomiso, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la Fiduciaria para cuando esta lo requiera.

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

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

**16.1.** Que los Compradores conocen que la Unidad Privada que adquieren hace parte de un proyecto de Vivienda de Interés Social;



- 16.2. Que los Compradores conocen la existencia del Fideicomiso y que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los Proyectos y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la Fiduciaria suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos, única y exclusivamente en su calidad de vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes de los Proyectos, cuya construcción, levantada por el Fideicomitente Constructor, accederá a los Lotes;
- 16.3. Que los Compradores autorizan el tratamiento de los datos personales suministrados al Fideicomitente Constructor, en su calidad de Responsable, y que este último los transmitirá a la Fiduciaria, quien los recibirá en su calidad de Encargada;
- 16.4. Que los Compradores deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la Unidad Privada, directamente al Fideicomiso;
- 16.5. Que los Compradores deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban para que la Fiduciaria pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas Unidades Privadas;
- 16.6. Que en el evento de haberse estipulado el pago de parte del precio mediante subsidios otorgados a los Compradores por parte de las entidades competentes, éstos aceptan y autorizan incondicionalmente que su valor sea girado directamente al Fideicomiso, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban; y
- 16.7. Que los Compradores conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las Unidades Privadas de los Proyectos y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el Fideicomitente Constructor.

**Décima Séptima.- Peritajes:** el perito estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra, con periodicidad trimestral, hasta la culminación de los Proyectos. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo de



los Proyectos frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al Fideicomitente Constructor, a la Entidad Crediticia, y a la Fiduciaria.

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

- 18.1. Ejecución presupuestal;
- 18.2. Cronograma de avance de obra;
- 18.3. Informe de Cartera y Ventas;
- 18.4. Flujo de Caja Ejecutado;
- 18.5. Informe del Perito;
- 18.6. Estados financieros del Fideicomiso; y
- 18.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución de los Proyectos.

**Décima Novena.- Obligaciones de la Fiduciaria:** además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente Contrato, son obligaciones de la Fiduciaria, que ejecutará en representación del Fideicomiso, las siguientes:

- 19.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al Fideicomiso a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante los Lotes, o los predios que a futuro se reciban;
- 19.2. Permitir al Fideicomitente Constructor adelantar todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la obtención de la Licencia de Urbanismo y la(s) Licencia(s) de Construcción.
- 19.3. Suscribir la escritura de englobe de los Lotes para efectos de conformar el Lote Globo.
- 19.4. Suscribir la(s) escritura(s) de constitución de la urbanización una vez obtenida la Licencia de Urbanismo y transferir al Distrito Capital de Bogotá las Áreas de Cesión Pública Obligatoria;
- 19.5. Suscribir la escritura pública a través de la cual se restituirá al Fideicomitente Aportante, el Área Remanente Objeto de Restitución, una vez aprobada la Licencia de Urbanismo.



- 19.6. Emitir una certificación a los Fideicomitentes, suscrita por su representante legal, en la que conste que los Lotes, o los lotes que a futuro se reciban, fueron aportados al Fideicomiso para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social, con sujeción a lo establecido en el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;
- 19.7. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las Unidades Privadas;
- 19.8. Recaudar los recursos provenientes del Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, así como los recursos provenientes tanto de subsidios de vivienda de Interés social u otros subsidios otorgados por las entidades competentes, como de créditos otorgados a los Compradores por las entidades que alude la ley;
- 19.9. Solicitar al Perito de los Proyectos, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avance de los Proyectos a partir del tercer mes siguiente al inicio de obra;
- 19.10. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;
- 19.11. Pagar con los recursos que generen las ventas de las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos o con recursos proporcionados por el Fideicomitente Constructor, las acreencias a cargo del Fideicomiso;
- 19.12. Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);
- 19.13. Entregar al Fideicomitente Constructor los recursos que conforman el Fideicomiso según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción de los Proyectos, de conformidad con lo establecido en el Contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la Cláusula Décima (Prelación de Pagos) del presente Contrato;
- 19.14. Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que adquieran en los Proyectos, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán;
- 19.15. Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia de los Lotes a favor del Fideicomitente Constructor atendiendo lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera (Tenencia de los Lotes) del presente Contrato;
- 19.16. Mantener la titularidad de los bienes que integran el Fideicomiso;
- 19.17. Coadyuvar al Fideicomitente Constructor en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la





Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo de los Proyectos sobre los Lotes y las ventas de las Unidades Privadas. Esta colaboración en ningún caso implicará que el Fideicomiso o la Fiduciaria asumen responsabilidad alguna por el desarrollo de los Proyectos;

- 19.18. Otorgar al Fideicomitente Constructor como gestor de ventas de los Proyectos, un poder en virtud del cual éste podrá prometer en venta las Unidades Privadas que resulten de la construcción de los Proyectos y podrá otorgar un poder para suscribir en representación del Fideicomiso las escrituras públicas de compraventa respecto de las Unidades Privadas que integren los Proyectos, en los términos convenidos en las promesas individuales suscritas con los Compradores siempre y cuando la Fiduciaria haya efectuado la correspondiente revisión en listas cautelares a los Compradores. Los textos tanto de la promesa de compraventa como de la escritura pública de compraventa, deberán ser aprobados previamente por la Fiduciaria;
- 19.19. Emitir periódicamente las facturas electrónicas por los ingresos de las Ventas de las Unidades de Vivienda teniendo en cuenta la información suministrada por el Fideicomitente Constructor dentro de los plazos y horarios establecidos. Cualquier inconsistencia en la información remitida por el Fideicomitente o aclaración que requieran los clientes estará a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.20. Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud de la facturación de los ingresos del Fideicomiso con detalle de la información suministrada por el Fideicomitente Constructor. Cualquier inconsistencia en la información suministrada estará a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.21. Adelantar los trámites que se requieran ante la Entidad Crediticia con el fin de obtener la aprobación del Crédito destinado a financiar la construcción de los Proyectos;
- 19.22. Constituir las garantías y el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre los Lotes y/o las Unidades Privadas, para garantizar obligaciones del Fideicomiso contraídas con la Entidad Crediticia. En caso de requerirse, el Fideicomiso responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las entidades crediticias a los Compradores de las Unidades Privadas construidas o que se construyan sobre los Lotes, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias;



- 19.23. Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal de los Proyectos, previa la validación del mismo;
- 19.24. Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso contra actos de terceros y aún de los mismos Fideicomitentes, con cargo exclusivamente a los recursos del Fideicomiso;
- 19.25. Recibir y dar trámite a los informes del Fideicomitente Constructor que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera de los Proyectos, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del Fideicomiso;
- 19.26. Recibir del Fideicomitente Constructor el presupuesto y el flujo de caja de los Proyectos, el cual hará parte integral del presente Contrato;
- 19.27. Permitir el proceso de construcción de los Proyectos sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo;
- 19.28. Exigir al Fideicomitente Constructor la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará de los Lotes y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
- 19.29. Exigir a los Fideicomitentes y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 19.30. Mantener los recursos fideicomitados separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre llevando para ello una contabilidad separada de la sociedad fiduciaria y de los demás fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades, y expedir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar;
- 19.31. Solicitar al Fideicomitente Constructor, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución de los Lotes y/o de las Unidades Privadas resultantes no vendidas, cuando el Fideicomiso no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución de los Lotes al momento de la liquidación del Fideicomiso, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 31.2, 31.3 o 31.5 de la cláusula Trigésima Primera (Terminación del Contrato) del presente Contrato;
- 19.32. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria eleve consulta a la Superintendencia Financiera



- de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;
- 19.33. Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la Entidad Crediticia, previa entrega de las utilidades del Fideicomiso al Beneficiario;
- 19.34. Entregar en forma total o parcial los remanentes del Fideicomiso, incluidas las Unidades Privadas resultantes no vendidas, a los Fideicomitentes, a título de beneficio fiduciario, en los términos establecidos en el presente Contrato;
- 19.35. Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del Fideicomiso existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el Fideicomiso diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivados de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.36. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 19.37. Entregarle a los Compradores un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la Cláusula Vigésima Séptima (Informes Periódicos a los Compradores) de este Contrato;
- 19.38. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y
- 19.39. Las demás que se deriven de la ley y del Contrato.

**Vigésima.- Naturaleza de las obligaciones de la Fiduciaria:** las obligaciones que adquiere la Fiduciaria en virtud del presente Contrato son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente Contrato, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman los Proyectos y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el Contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume obligaciones



frente a los Fideicomitentes y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato. La Fiduciaria responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

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

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

**Parágrafo tercero:** la Fiduciaria queda relevada expresamente, tanto frente a los Compradores como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las Unidades Privadas que se construyan en los inmuebles que se transfieran, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos El Fideicomitente Constructor. No obstante, el Fideicomitente Aportante será el responsable del saneamiento en todos los casos de ley respecto de los Lotes que se transfieran al Fideicomiso a título de adición en fiducia mercantil.

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

**Vigésima Primera.- Derechos de la Fiduciaria:** son derechos especiales de la Fiduciaria:

**21.1.** Percibir la comisión pactada;





- 21.2. Exigir a los Fideicomitentes y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 21.3. Renunciar a la administración del Fideicomiso por las causas previstas en el Contrato y en la Ley; y
- 21.4. Los demás reconocidos por la Ley o el Contrato y por los demás contratos en que la Fiduciaria participe en desarrollo del mismo.

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

- 22.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización de los Proyectos, ni para atender gastos propios del Fideicomiso;
- 22.2. Prestar Asesoría legal, financiera o tributaria ni durante la ejecución del Contrato, liquidación, ni posterior a esta última;
- 22.3. Elaborar los contratos de los Proyectos;
- 22.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al Fideicomiso, tales como impuestos prediales, de delimitación urbana, plusvalía, etc.;
- 22.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción;
- 22.6. Encargarse de la Promoción y Venta de los Proyectos;
- 22.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador de los Proyectos;
- 22.8. Cobrar cartera de los Compradores de las Unidades Privadas o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el Fideicomitente Constructor; y
- 22.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.

**Parágrafo:** por lo anterior, los Fideicomitentes exoneran expresamente a la Fiduciaria por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

**Vigésima Tercera.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria:** la responsabilidad de la Fiduciaria se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de esta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la Fiduciaria conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La Fiduciaria no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar a los Fideicomitentes o al Proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna.



garantizada por el Fideicomiso, ni asume en relación con los Proyectos obligación de constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las Unidades Privadas que conforman los Proyectos, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**Vigésima Cuarta.- Obligaciones de los Fideicomitentes:** los Fideicomitentes tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

**A. Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:**

- 24.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del Contrato por parte de la Fiduciaria;
- 24.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del Contrato asume la Fiduciaria, especialmente frente a los Compradores, contratistas y proveedores de los Proyectos, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el Contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria;
- 24.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrarán la información correspondiente a la Fiduciaria;
- 24.4. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el Fideicomiso y entregar los recursos para la defensa del Patrimonio Autónomo si no son suficientes los recursos fideicomitados;
- 24.5. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la Fiduciaria, en los términos del presente Contrato; y
- 24.6. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente Contrato y que se deriven de la ley y del mismo Contrato.

**B. Obligaciones del Fideicomitente Aportante**

- 24.7. Transferir a título de aporte el pleno derecho de dominio respecto de los Lotes;
- 24.8. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios de los Lotes; y
- 24.9. Responsabilizarse del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará de los Lotes y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.



- 24.10. El Fideicomitente Aportante deberá suscribir la escritura pública a través de la cual la Fiduciaria le restituirá el Área Remanente Objeto de Restitución, una vez aprobada la Licencia de Urbanismo. Los costos y gastos que genere el otorgamiento de este Instrumento público serán asumidos por el Fideicomitente Aportante.
- 24.11. Pagar el impuesto predial de los Lotes, hasta la fecha en que transfiera los derechos y Beneficios fiduciarios al Fideicomitente Constructor. En consecuencia, en la medida en que vaya realizando transferencias parciales de Derechos Fiduciarios los impuestos serán asumidos por los Fideicomitentes, en forma proporcional a los Derechos y Beneficios Fiduciarios que cada uno tenga en el Fideicomiso.

**C. Obligaciones del Fideicomitente Constructor**

- 24.12. Aportar la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00) como aporte inicial para la constitución del Fideicomiso;
- 24.13. Tramitar la aprobación del Plan Parcial respecto de los Lotes y la Licencia de Urbanismo respecto del Lote Globo.
- 24.14. Solicitar las Licencias de Construcción en la que deberá constar que los Proyectos estarán integrados por viviendas de interés social, en consonancia con lo exigido por el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, aprobación de los planos de desenglobe, en caso que los llegare a haber, y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo de los Proyectos, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales de los Proyectos;
- 24.15. Adelantar la promoción y comercialización de los Proyectos.
- 24.16. Presentar mensualmente a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, una relación de promesas y escrituras de venta suscritas de las Unidades Privadas de los Proyectos durante el mes inmediatamente anterior;
- 24.17. Rendir los informes que sobre el desarrollo de los Proyectos le solicite la Fiduciaria;
- 24.18. Permitir el acceso en cualquier tiempo a los Proyectos, a la persona o personas autorizadas por la Fiduciaria;
- 24.19. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los Bienes Fideicomitados, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;



- 24.20. Cubrir oportunamente los impuestos, tasas y/o contribuciones originados antes de la celebración, así como los que se generen durante y después de la ejecución y liquidación del presente Contrato, si se ve implicada la Fiduciaria, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;
- 24.21. Pagar la Comisión Fiduciaria, con cargo al Fideicomiso, en la forma y términos previstos en el Contrato. En el evento que no existan recursos dentro del Fideicomiso, la comisión deberá ser asumida directamente por el Fideicomitente Constructor;
- 24.22. Suscribir un pagaré junto con su correspondiente carta de instrucciones con el objeto de respaldar las obligaciones contraídas por el Fideicomitente Constructor con la Fiduciaria, en especial pero sin quedar limitado a ella, las correspondientes al pago de la comisión fiduciaria;
- 24.23. Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas de los Proyectos, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades;
- 24.24. Mantener a disposición de la Fiduciaria todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con los Proyectos;
- 24.25. Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la Fiduciaria a través del presente Contrato;
- 24.26. Entregar mensualmente a la Fiduciaria a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia;
- 24.27. Expedir mensualmente a la Fiduciaria una relación de la facturación de ingresos expedida por el patrimonio autónomo indicando el número de factura, número de identificación del comprador, el nombre del comprador, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago y enviar copia de la factura de venta de las unidades inmobiliarias vendidas;
- 24.28. Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente Contrato;
- 24.29. Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todos los formularios debidamente diligenciados y pagados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el Lote y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente las



- requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del Impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 24.30.** Permitir a la Fiduciaria acceso periódico, previamente acordado con el Fideicomitente Constructor, a todos los soportes contables e información operativa requerida para la verificación de las cifras de los costos de construcción y de las ventas de las unidades terminadas del Proyecto;
- 24.31.** Remitir a la Fiduciaria los modelos de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos;
- 24.32.** Remitir a la Fiduciaria el reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación;
- 24.33.** Entregar los documentos de Identificación de los Compradores con el ánimo de validarlos en las listas de cautela;
- 24.34.** Responder ante los Compradores por las obligaciones de "Enajenador", de que trata la Ley 1796 de 2016;
- 24.35.** Mantener vigente y entregar a la Fiduciaria a partir del inicio de la construcción de los Proyectos, la póliza "Todo Riesgo Constructor" que ampare la responsabilidad asociada con las actividades de construcción y los demás riesgos inherentes al desarrollo de los Proyectos; Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al Fideicomiso y como tomador al Fideicomitente Constructor, y en caso de existir crédito constructor, el beneficiario será la Entidad Crediticia y el Fideicomiso debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza;
- 24.36.** Contratar, con cargo al patrimonio autónomo, los diseños arquitectónicos de los Proyectos, fijando las características generales y específicas de las Unidades Privadas que los integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las Licencias de Construcción, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios;
- 24.37.** Suministrar con la periodicidad y horarios establecidos, la información de los ingresos por la venta de las unidades, incluyendo entre otros, los datos de clientes para la emisión de facturación electrónica del mes teniendo en cuenta la estructura definida e informada por la Fiduciaria. Será su responsabilidad cualquier inconsistencia presentada en la información suministrada y por lo tanto deberá atender oportunamente las aclaraciones que soliciten los clientes;



- 24.38. Permitir el acceso al Perito en cualquier tiempo al Proyecto;
- 24.39. Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar los Proyectos;
- 24.40. Entregar con 5 días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este Contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este Contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los Compradores;
- 24.41. Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad de los Proyectos;
- 24.42. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos;
- 24.43. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la Fiduciaria económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto;
- 24.44. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado de los Proyectos;
- 24.45. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos;
- 24.46. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos;
- 24.47. Abstenerse de adelantar la construcción y enajenación de los Proyectos hasta tanto no cuente con las licencias y permisos necesarios;
- 24.48. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al Proyecto;
- 24.49. Efectuar el pago de los honorarios del Perito en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el Fideicomiso;
- 24.50. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución de los Proyectos;
- 24.51. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Compradores;
- 24.52. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente Constructor, en donde se indique que los recursos entregados por el Fideicomiso, se destinaron a la construcción de los Proyectos inmobiliario, así como al cumplimiento del objeto del presente Contrato;





- 24.53. Comparecer como Constructor responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las Unidades Privadas a los Compradores, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como Fideicomitente en el presente Contrato y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas unidades;
- 24.54. Entregar copia a la Fiduciaria de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del Impuesto predial sobre los Lotes y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 24.55. Realizar las gestiones correspondientes para la devolución de IVA en la compra de materiales de construcción de los Proyectos, si hay lugar a ello. Dicha responsabilidad es exclusiva del Fideicomitente Constructor ya que la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por este concepto, sin perjuicio de la obligación de coadyuvar al Fideicomitente Constructor en los trámites que este adelante;
- 24.56. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos;
- 24.57. Realizar la entrega material de las Unidades Privadas construidas;
- 24.58. Enviar a la Fiduciaria semestralmente una certificación suscrita por el representante legal sobre la destinación exclusiva de los recursos a la ejecución de los Proyectos;
- 24.59. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten Prometientes Compradores y los Compradores se entreguen directamente a la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de transferencia se deberá incluir claramente esta exigencia;
- 24.60. Verificar al momento de escriturar las Unidades Inmobiliarias resultantes de los Proyectos, incluyendo las ventas de contado, que en las respectivas escrituras públicas se incluya la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, según lo previsto en la Capítulo VI, Parte II del Título 1, numeral 1.13 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera (Circular Externa 029/2014); y
- 24.61. Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de Fideicomitente Constructor.



**Vigésima Quinta.- Derechos de los Beneficiarios:** son derechos de los Beneficiarios los derivados de la ley y del Contrato y en especial los siguientes:

- 25.1. Exigir de la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones;
- 25.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo de los Proyectos en los términos establecidos en el Contrato; y
- 25.3. Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Vigésima Sexta.- Rendición de Cuentas:** la Fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los Fideicomitentes, a los Beneficiarios y a la Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios mínimo cada 6 meses o cuando estos así lo soliciten, sin perjuicio de que a la conclusión del presente negocio la Fiduciaria rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

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

- 27.1. El período objeto de reporte;
- 27.2. El objeto y finalidad del Fideicomiso;
- 27.3. El monto de los recursos recibidos del Comprador;
- 27.4. El responsable de la construcción de los Proyectos;
- 27.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la Fiduciaria;
- 27.6. La calidad en que la Fiduciaria transfiere las Unidades Privadas;
- 27.7. La indicación del grado de avance de los Proyectos de acuerdo con la información reportada por el Fideicomitente Constructor; y
- 27.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten los Proyectos y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.



**Vigésima Octava.- Comisión Fiduciaria:** la Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión las siguientes comisiones:

**28.1. Etapa Preliminar:** una comisión equivalente a Dos salarios mínimos legales mensuales Vigentes desde la fecha de suscripción del Contrato, hasta que se evidencie que el Fideicomitente Constructor inició la Etapa Constructiva.

Se entenderá que los Proyectos iniciaron la Etapa Constructiva una vez se evidencie el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

- a) Obtención de la primera Licencia de Construcción y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance Intermedio remitido por el Fideicomitente Constructor; y
- b) Comunicación enviada por el Fideicomitente Constructor indicando que inició la construcción

**28.2. Etapa Constructiva:** una comisión mensual equivalente a Seis Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (6 S.M.L.M.V), hasta su liquidación.

Esta comisión se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. En el evento en que dicha comisión no pueda ser cobrada al Fideicomiso, el Fideicomitente Constructor será responsable por los pagos de ésta.

**Parágrafo primero:** a esta comisión se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

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

**Parágrafo tercero:** en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la Fiduciaria estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

**Parágrafo cuarto:** todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se



solicitará su pago al Fideicomitente Constructor mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

**Vigésima Novena.- Duración estimada de la Construcción de los Proyectos:** de conformidad con lo señalado por el Fideicomitente Constructor, el término estimado de duración de la construcción de cada uno de los Proyectos a desarrollar sobre cada una de las Áreas Útiles es de treinta y seis (36) meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción de los mismos, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones: (i) Obtención de la primera Licencia de Construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el Fideicomitente Constructor, y/o que la Fiduciaria evidencie el inicio de la construcción; y (ii) Comunicación enviada por el Fideicomitente Constructor indicando que inició la construcción.

**Trigésima.- Duración:** el Contrato tendrá una duración de noventa y seis (96) meses, prorrogables automáticamente y sucesivamente por doce (12) meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto, pudiendo darse por terminado en el momento en que se haya cumplido con el objeto del mismo, sin necesidad de esperar al vencimiento de la prórroga; en todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso.

**Trigésima Primera.- Terminación del Contrato:** el Contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 31.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del Contrato;
- 31.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 31.3. Cuando la información suministrada por los Fideicomitentes no se ajuste a la verdad;
- 31.4. Si dentro de los doce (12) meses siguientes a la suscripción del presente Contrato, no se han transferido los Lotes al Fideicomiso;
- 31.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente Contrato a los Fideicomitentes;
- 31.6. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato, dentro de un término superior a 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión





- y/o se haya solicitado los recursos a los Fideicomitentes de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Octava (Comisión Fiduciaria) de este Contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito;
- 31.7.** Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales aplicables del artículo 1232 del Código de Comercio;
- 31.8.** Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que lo sustituya, modifique, adicione o derogue, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables;
- 31.9.** Por la inclusión de los Fideicomitentes o alguno de sus representantes legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o Internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras; y
- 31.10.** Por las demás causales previstas en el presente Contrato.

**Parágrafo primero:** tal y como se manifestó con anterioridad, el Contrato es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrán los Fideicomitentes darlo por terminado unilateralmente.

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

**Parágrafo tercero:** la causal de terminación del Contrato por mutuo acuerdo, prevista en el numeral 10º del artículo 1240 del Código de Comercio, únicamente podrá tener lugar previa aprobación escrita de la Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero si para entonces subsisten saldos insolutos del crédito o créditos otorgados al Fideicomiso para el desarrollo de los Proyectos.



**Trigésima Segunda.- Liquidación:** a la terminación del presente Contrato, por cualquiera de sus causales, la Fiduciaria presentará a los Fideicomitentes, dentro de los siguientes 15 días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con los Proyectos de acta de liquidación. Si dentro de los 10 días hábiles siguientes los Fideicomitentes no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remite a la Fiduciaria el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que aceptan la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

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

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

**Trigésima Tercera.- Gastos y Costos:** los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Contrato y los que se generen, a cargo del Fideicomiso por los gastos notariales, de registro e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del Contrato, al igual que los gastos de liquidación del presente Fideicomiso, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del Fideicomiso. En todo caso los costos y gastos a los que se refiere la presente Cláusula se cubrirán respetando la prelación de pagos prevista en el presente Contrato.

**Trigésima Cuarta.- Aspectos Tributarios:** el Fideicomitente Aportante será el responsable por el pago de los impuestos prediales de los Lotes, causados, liquidados o hecho exigibles hasta la fecha en que se vayan transfiriendo los derechos y beneficios fiduciarios en el presente Fideicomiso al Fideicomitente Constructor. En la medida en que se vayan efectuando transferencias parciales de derechos y beneficios fiduciarios, el valor del impuesto predial será prorrateado entre las partes.

Una vez el Fideicomitente Constructor adquiera todos los derechos y beneficios fiduciarios, serán de cargo del Fideicomiso los impuestos que se liquiden sobre los Lotes, así como los que recaigan sobre las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos, mientras permanezcan en cabeza del Fideicomiso, salvo pacto en contrario con los Compradores.





Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autoavalúos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por los Fideicomitentes.

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

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

**Parágrafo tercero:** en el evento en que por razón del Contrato, en cualquier momento, contractual o postcontractual, la Fiduciaria se vea obligada a pagar impuestos, tasas y/o contribuciones con recursos propios, podrá solicitar al Fideicomitente Constructor la restitución del valor pagado, para lo cual el Fideicomitente Constructor tiene un término de 15 días calendario para efectuar el pago total, contados a partir de la presentación del requerimiento escrito que haga la Fiduciaria para esta finalidad.

No obstante lo anterior, el Fideicomitente Constructor acepta expresamente que la certificación sobre el monto pagado por concepto de impuestos suscrita por el Representante Legal y contador de la Fiduciaria, una copia autenticada del contrato de Fiducia, el comprobante y/o recibo de cobro del impuesto, tasa o contribución y la constancia de pago del impuesto prestarán mérito ejecutivo suficiente y completo para hacer efectivo su cobro y exigibilidad inmediata a cargo del Fideicomitente Constructor, ante el juez competente, sin necesidad de constitución en mora previa.

**Trigésima Quinta.- Cuantía para Efectos Fiscales:** para efectos notariales y fiscales el valor del Contrato es igual al valor de la comisión de la Fiduciaria.

**Trigésima Sexta.- Hechos Sobrevinientes:** la Fiduciaria informará a los Fideicomitentes y



Beneficiarios de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del Contrato que consta en este documento.

**Trigésima Séptima.- Cesión del Contrato:** los Fideicomitentes no podrán ceder total o parcialmente el presente Contrato, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la Fiduciaria. Para tal efecto los Fideicomitentes deberán remitir a la Fiduciaria una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La Fiduciaria contará con un término de 15 días hábiles para pronunciarse sobre el particular.

**Parágrafo Primero:** Queda entendido que para ceder el contrato por parte del Fideicomitente Constructor, se requerirá autorización previa y por escrito del Acreedor Financiero mientras existan saldos insolutos del crédito otorgado al Fideicomiso.

**Parágrafo Segundo:** Tal y como se expresó con anterioridad, en cumplimiento de la Promesa del Area Objeto de Desarrollo, el Fideicomitente Aportante deberá ceder al Fideicomitente Constructor los derechos y beneficios fiduciarios en el Fideicomiso que aquél detenta, exclusivamente referidos al Area Objeto de Desarrollo, en la medida y proporción en que el Fideicomitente Constructor vaya efectuando el pago del precio de compraventa. El Fideicomitente Aportante otorga un mandato especial e irrevocable a la Fiduciaria para que esta pueda registrar al Fideicomitente Constructor como nuevo titular de los derechos y beneficios fiduciarios, en la medida en que este último acredite haber efectuado los pagos del precio de compraventa. Con sujeción a lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, este mandato se mantendrá vigente aún si fallece el Fideicomitente Aportante y se entenderá extinguido hasta la cancelación del precio de compraventa pactado.

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





**Parágrafo:** para la publicidad exterior visual, entendida como el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales desde las vías de uso o dominio público, el Fideicomitente Constructor no podrá hacer mención de la Fiduciaria, ni hacer uso del logo de la misma, en la divulgación y promoción de los Proyectos por cuanto le fue informado de manera amplia y suficiente que esta última no es responsable del impuesto complementario de avisos y tableros.

**Trigésima Novena.- Información de Riesgos:** en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria advierte a los Fideicomitentes sobre la existencia de riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos que son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato, por lo tanto, se deja claramente establecido que la Fiduciaria realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato

**Cuadragésima.- Autorización, Reporte y Consulta a Centrales de Riesgo:** los Fideicomitentes y los Compradores, en los contratos que suscriban, autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a las centrales de riesgo y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al establecido en la Ley. Asimismo facultan a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que los Fideicomitentes y los Compradores tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de las centrales y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**Cuadragésima Primera.- SARLAFT:** para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Fideicomitentes se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información



exigidos por la Fiduciaria al momento de la vinculación. La Fiduciaria queda desde ya facultada para dar por terminado el presente Contrato en caso de desatención de estos deberes.

La Fiduciaria se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el Fideicomitente Constructor, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

**Cuadragésima Segunda.- Cláusula Compromisoria:** los Fideicomitentes, la Fiduciaria y los Beneficiarios, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del Contrato, estas serán resueltas mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de 30 días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de 5 días hábiles deberán nombrar un amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los 30 días calendario siguiente a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá, D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2) El Tribunal estará integrado por 1 árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de 15 días calendario, la Cámara de Comercio de Bogotá designará el árbitro





no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido 15 días calendario a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

**Parágrafo:** si la discusión se originare en el pago de obligaciones dinerarias amparadas con títulos que presten mérito ejecutivo, no se aplicará el procedimiento aquí previsto.

**Cuadragésima Tercera.- Mérito Ejecutivo:** las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del Fideicomitente Constructor.

**Cuadragésima Cuarta.- Libre Discusión del Contrato:** las partes que suscriben el presente Contrato dejan expresa constancia que, en ejercicio del principio de la libertad contractual, el contenido de este y el de todas y cada una de sus cláusulas fue libremente discutido y aceptado por cada una de ellos.

**Cuadragésima Quinta.- Actualización de la Información:** para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Fideicomitentes se obligan a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La Fiduciaria queda facultada para dar por terminado el Contrato en caso de desatención a estos deberes por parte de los Fideicomitentes.

**Cuadragésima Sexta.- Conflicto de Interés:** se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del numeral 9º, artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparte en el contrato los Fidelcomitentes, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por este para el cumplimiento del objeto y finalidad del



Contrato. No obstante en caso de presentarse durante la vigencia del presente contrato algún conflicto de interés, la Fiduciaria lo revelará y regulará adecuadamente.

**Cuadragésima Séptima.- Defensor del Consumidor Financiero:** para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que los Fideicomitentes consideren deben hacerle a la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, lo podrán hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Asimismo podrán acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la Fiduciaria, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la Calle 72 N. 6 – 30 Piso 18 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net). La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web de la Fiduciaria [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

**Cuadragésima Octava.- Confidencialidad:** las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión del presente Contrato llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguna de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de reserva que en virtud del presente Contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de 2 años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

**Cuadragésima Novena.- Propiedad de la Información:** la información obtenida y procesada por la Fiduciaria será parte del Fideicomiso, correspondiéndole a la Fiduciaria su custodia y





metros cuadrados (137.695,93 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, partiendo del punto F8 al G6, pasando por lo puntos G4 y G5 en dirección sur-oriente, en distancia total de trescientos siete metros y cincuenta y dos centímetros (307,52 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto G6 al punto D3, pasando por los puntos G7, G8, G9, G10, G11 y G12 en dirección sur-occidente, en distancia total de seiscientos veintisiete metros y veinticuatro centímetros (627,24 mts), colindando con el predio de cédula catastral 105325000400000000. Por el costado occidente del punto D3 al punto D2, en dirección nor-oriente y en distancia total de doscientos cuarenta y seis metros y treinta y siete centímetros (246,37 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto; además por el costado occidente del punto D2 al punto 28, en dirección nor-oriente y en distancia total de veinticinco metros y sesenta centímetros (25,60 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40489403, propiedad del IDU; luego, por el costado occidente del punto 28 al E12, en dirección nor-occidente y en distancia total de veinticinco metros y treinta y cuatro centímetros (25,34 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40489403, propiedad del IDU. Finalmente, por el costado occidente del punto E12 al F21, en dirección nor-oriente y en distancia total de cincuenta y siete metros y noventa y nueve centímetros (57,99 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado norte, del punto F21 al F8 (punto de partida), pasando por los puntos F20, F19, F18, F17, F16, F15, F14, F13, F12, F11, F10 y F9, en dirección nor-oriente, en distancia total de trescientos cincuenta y dos metros y ochenta y ocho centímetros (352,88 mts), colindando con el predio con matrícula inmobiliaria 505-40485161 propiedad del IDU y cierra. Globo cuatro (4): con un área de treinta y cinco mil cuatrocientos setenta y ocho punto diecisiete metros cuadrados (35.478,17 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, partiendo del punto 29 al D1, en dirección sur-occidente, en distancia total de sesenta y seis metros y treinta y siete centímetros (66,37 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40709969, propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto D1 al punto C8, en dirección sur-occidente, en distancia total de veintiún metros y diecinueve centímetros (21,19 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40489403, propiedad del IDU. Por el costado occidente, del punto C8 al punto C9, en dirección nor-oriente, en distancia total de diez metros y cuarenta y cinco centímetros (10,45 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria



505-40588686, propiedad de la CAR; además por el costado occidente del punto C9 al punto 33, pasando por los puntos C10 y C11, en dirección nor-occidente, en distancia total de ciento cincuenta y ocho metros y dieciséis centímetros (158,16 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40588686, propiedad de la CAR. Por el costado norte, del punto 33 al 29 (punto de partida), pasando por los puntos 32, 31 y 30, en dirección nor-oriente, en distancia total de trescientos siete metros y setenta y nueve centímetros (307,79 mts), colindando en este tramo con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40121245, franja restante del predio y cierra."

## 2. Nuevo Lote Número Dos (2).

Tal y como consta en la escritura pública número tres mil quinientos cincuenta y seis (3556) del once (11) de agosto de dos mil tres (2003), de la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, el Nuevo Lote Número Dos (2) originalmente contaba con área de ciento noventa y ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro punto cuarenta y dos metros cuadrados (198.474,42 M<sup>2</sup>); no obstante, como producto de las expropiaciones de que fue objeto su área en la actualidad corresponde a setenta y tres mil seiscientos seis punto ochenta y cuatro metros cuadrados (73.606,84 M<sup>2</sup>), dividida en tres globos de terreno, y su descripción es la que a continuación se indica, tal y como consta en los planos aprobados con las sentencias y resoluciones que decretaron las respectivas expropiaciones:

Globo uno (1): Con un área de treinta y dos mil novecientos noventa y dos punto sesenta y dos metros cuadrados (32.992,62 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriental, partiendo del punto 69 al punto 64, pasando por los puntos 68,67, 66 y 65, en dirección sur-oriente y en distancia de total de doscientos noventa y seis metros y cuarenta centímetros (296,40 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado sur, del punto 64 al punto H60, pasando por los puntos I14, I13, I12, I11, I10, 9, 18, 17, I6, I5 y I4 en dirección sur-occidente y en distancia total de trescientos cincuenta y seis metros y cuarenta y un centímetros (356,41 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40588683 propiedad del IDU. Por el costado occidental del punto H60 al punto 69 (punto de partida), pasando por los puntos H59, H58, H57, H56 y H55 en dirección nor-oriente y en distancia total de cuatrocientos cincuenta y ocho metros y sesenta y ocho centímetros (458,68 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 505-40588683 propiedad de la CAR y cierra. Globo dos (2): Con un área de ciento sesenta y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados (164,87 m<sup>2</sup>),



comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriental, partiendo del punto J1 al punto 61, en dirección sur-oriente y en distancia de total de dieciocho metros y veinticuatro centímetros (18,24 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado sur, del punto 61 al punto J2, en dirección sur-occidente y en distancia total de dieciocho metros y cuarenta y tres centímetros (18,43 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado occidental del punto J20 al punto J1 (punto de partida), en dirección nor-oriente y en distancia total de veintiocho metros y treinta y tres centímetros (28,33 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40542846 propiedad del Acueducto y cierra. Globo tres (3): Con un área de cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados (40.449,35 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriental, partiendo del punto 63 al punto 62, en dirección sur-oriente y en distancia de total de quince metros y cincuenta y ocho centímetros (15,58 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40747364 también de propiedad de la CAR; luego, partiendo del punto 62 al punto 60, en dirección sur-occidente y en distancia de total de setenta y siete metros (77,00 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40542846 propiedad del Acueducto. Por el costado sur, del punto 60 al punto 54, pasando por los puntos 59, 58, 57, 56 y 55 en dirección sur-occidente y en distancia total de trescientos doce metros y ocho centímetros (312,08 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40747364 también de propiedad de la CAR. Por el costado occidente, del punto 54 al punto H10, pasando por los puntos H12 y H11, en dirección nor-occidente y en distancia total de ciento ochenta y un metros y veinte tres centímetros (181,23 mts), colindando con el predio de matrícula Inmobiliaria 50S-40588683 propiedad de la CAR. Por el costado norte, del punto H10 al punto 26 (punto de partida), pasando por los puntos I28, I27, I26, I25, I24, I23, I22, I21, I20, I19, I18, I17, I16 y I15, en dirección nor-oriente y en distancia total de trescientos ochenta y nueve metros y cincuenta y ocho centímetros (389,58 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40588683 propiedad del IDU y cierra.

### 3. Lote A - Camino.

Tal y como consta en la escritura pública número mil trescientos veintiuno (1321) del ocho (8) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1983), de la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, el Lote A - Camino originalmente contaba con área de seis mil quinientos



cincuenta y cuatro punto cincuenta y nueve (6.554,59 M); no obstante, como producto de las expropiaciones de que fue objeto su área en la actualidad corresponde a tres mil novecientos quince punto cuarenta y tres metros cuadrados (3.915.43 M<sup>2</sup>), fraccionada en dos porciones prediales, y su descripción es la que a continuación se indica, tal y como consta en los planos aprobados con las sentencias y resoluciones que decretaron las respectivas expropiaciones:

Globo uno (1): Con un área de mil seiscientos treinta y cinco punto treinta y cinco metros cuadrados (1.635,35 m<sup>2</sup>) y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales y son: Por el costado norte, partiendo del punto 69 al 19, en dirección oriente, en distancia total de cuatro metros un centímetro (4,01 mts), colindando con el predio CAR B 42 Lote 1 (expropiado del matriz). Por el costado oriente, del punto 19 al punto 25, pasando por los puntos 20, 21, 22, 23, 24 en dirección sur, en distancia total de doscientos setenta y dos metros con cuarenta y seis centímetros (272,46 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424295. Por el costado sur, del punto 25 al 64, en dirección occidente, en distancia total de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts), colindando con el predio expropiado por el IDU con matrícula inmobiliaria 50S-40489403. Por el costado occidente, del punto 64 al punto 69 (punto de partida), pasando por los puntos 65, 66, 67, 68, en dirección norte, en distancia total de trescientos ochenta y tres metros con veintiséis centímetros (383,26 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424294 y cierra.

Globo dos (2): Con un área de dos mil doscientos ochenta punto cero ocho metros cuadrados (2.280,08 m<sup>2</sup>) y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el costado oriente, del punto 26 al 28, pasando por el punto 27, en dirección sur, en distancia total de sesenta y ocho con diecisiete centímetros (68,17 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424295. Por el costado sur, del punto 28 al 33, pasando por los puntos 29, 30, 31, 32 en dirección sur-occidente, en distancia total de trescientos cincuenta y tres metros y setenta y nueve centímetros (353,79 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424295. Por el occidente, del punto 33 al 54, en dirección norte, en distancia total de dos metros y sesenta y ocho centímetros (2,68 mts), colindando con el predio CAR B 42 Lote 2 (expropiado del matriz). Por el norte, del punto 54 al 61 pasando por los puntos 55, 56, 57, 58, 59, 60, en dirección nor-oriente, en distancia total de trescientos sesenta y dos metros con quince centímetros (362,15 mts), colindando con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424294 ; luego del punto 61 al 63 pasando por el punto 62, en dirección norte, en distancia total de sesenta y cinco metros y diecisiete centímetros (65,17 mts), colindando





con el predio de matrícula inmobiliaria 50S-40424294; finalizando del punto 63 al 26 (punto de partida), en dirección oriente, en distancia total de tres metros cincuenta centímetros (3,50 mts), colindando en este tramo con el predio expropiado por el IDU con matrícula inmobiliaria 50S-40489403 y cierra.

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

**Parágrafo segundo:** la transferencia a que se hace referencia en el punto anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse a los Lotes en el futuro, mientras se encuentre vigente el Contrato. Así mismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o adherencia se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

**Parágrafo tercero:** la Fiduciaria manifiesta que recibió el estudio de títulos de los Lotes, el cual fue realizado por Ximena Rovira Iguarán en donde se concluye que los señalados inmuebles no presentan limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de estos se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de libertad y tradición de los citados Lotes, el cual permite establecer que la



situación jurídica de los mismos frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de libertad de los Lotes, el Fideicomitente Aportante deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la Fiduciaria coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio de los Lotes, al Fideicomitente Aportante en los trámites que este adelante.

De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al Fideicomiso deben contener el correspondiente estudio de títulos.

**Décima Tercera.- Tenencia de los Lotes:** una vez transferidos los Lotes al Fideicomiso, la Fiduciaria entregará a título de comodato precario su tenencia, guarda y custodia a favor del Fideicomitente Aportante para que continúe desarrollando en los Lotes la actividad de ganadería y, en forma simultánea a la aprobación del Plan Parcial, este restituirá la tenencia a la Fiduciaria para efectos de que los Lotes puedan ser entregados al Fideicomitente Constructor, con el objeto de que pueda adelantar la construcción de los Proyectos. En todo caso, el Fideicomitente Aportante podrá acordar con el Fideicomitente Constructor que la entrega se efectúe paulatinamente, en la medida en que el Fideicomitente Constructor los requiera para el desarrollo de los Proyectos, caso en el cual dicho acuerdo se hará constar por escrito. El comodato se registrá por las siguientes condiciones:

- 13.1. La Fiduciaria conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los Lotes en los términos del Contrato y por lo tanto los mismos continúan afectos a la finalidad establecida para la fiducia; y
- 13.2. Los comodatarios se comprometen a mantener, custodiar y vigilar los Lotes mientras detenten su tenencia y serán los únicos responsables ante terceros, ante la Fiduciaria, ante el otro Fideicomitente y ante las autoridades por la utilización y conservación de los Lotes.
- 13.3. Una vez le sean entregados los Lotes al Fideicomitente Constructor, los Lotes solo serán usados por éste en calidad de Comodatario, y con su autorización, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución de los Proyectos. Dicho personal se encontrará bajo la directa dirección del Fideicomitente Constructor, quien será el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria, ante el Fideicomitente Aportante y ante las autoridades por la utilización y conservación de los Lotes y por



las construcciones que en ellos se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al Fideicomitente Constructor, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños. El Fideicomitente Constructor en calidad de Comodatario deberá notificar a la Fiduciaria de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica de los Lotes.

En virtud de lo anterior, los Comodatarios responderán a la Fiduciaria en su condición de vocera del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé a los Lotes.

**Parágrafo primero:** la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, en el evento que se evidencie: i) una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo de los Proyectos; ii) cuando se presente perturbación en la tenencia; iii) cuando se le dé a los Lotes un uso diferente para el cual se han entregado; o iv) para la defensa de los bienes fideicomitados aún de los mismos Fideicomitentes, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. Los Comodatarios se comprometen de manera expresa y exigible a entregar los Lotes a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la Fiduciaria, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando los Lotes o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del contrato de Fiducia y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega. En caso de demora en la entrega, se causará una multa equivalente a un salario mínimo mensual legal por cada día de retardo en la restitución.

**Parágrafo segundo:** los Comodatarios se obligan a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la Fiduciaria, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado a los Lotes durante la vigencia del comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva de los Comodatarios responderán cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.



**Parágrafo tercero:** las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia de los Lotes al Fideicomiso, fecha en la cual se entenderán recibidos los Lotes a título de comodato precario, a plena satisfacción por parte del respectivo Comodatario, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al Fideicomiso.

**Parágrafo cuarto:** los Comodatarios renuncian expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre los Lotes.

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

**Décima Quinta.- Desarrollo de los Proyectos:** los Proyectos serán ejecutados por el Fideicomitente con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El Fideicomitente construirá el Proyecto, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de Constructor. Si en desarrollo del Proyecto fuere indispensable dividir materialmente el Lote en una o en varias porciones de terreno o englobarlas, la Fiduciaria procederá a hacerlo. La Fiduciaria podrá transferir, por instrucción del Fideicomitente, aquellas porciones de terreno que no sean necesarias o útiles para el Proyecto.

**Parágrafo:** la Fiduciaria le otorga al Fideicomitente, a través del presente Contrato, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1262 del Código de Comercio, 1.2.4.11 y 1.6.1.4.4.3 del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1625 del 11 de octubre de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el Fideicomitente será, ante los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.



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

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

El Fideicomitente conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales que soporten las operaciones que realizó por cuenta del Fideicomiso, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la Fiduciaria para cuando esta lo requiera.

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

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

**16.1.** Que los Compradores conocen que la Unidad Privada que adquieren hace parte de un proyecto de Vivienda de Interés Social;



- 16.2. Que los Compradores conocen la existencia del Fideicomiso y que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los Proyectos y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los Inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la Fiduciaria suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos, única y exclusivamente en su calidad de vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes de los Proyectos, cuya construcción, levantada por el Fideicomitente Constructor, accederá a los Lotes;
- 16.3. Que los Compradores autorizan el tratamiento de los datos personales suministrados al Fideicomitente Constructor, en su calidad de Responsable, y que este último los transmitirá a la Fiduciaria, quien los recibirá en su calidad de Encargada;
- 16.4. Que los Compradores deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la Unidad Privada, directamente al Fideicomiso;
- 16.5. Que los Compradores deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban para que la Fiduciaria pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas Unidades Privadas;
- 16.6. Que en el evento de haberse estipulado el pago de parte del precio mediante subsidios otorgados a los Compradores por parte de las entidades competentes, éstos aceptan y autorizan incondicionalmente que su valor sea girado directamente al Fideicomiso, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban; y
- 16.7. Que los Compradores conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las Unidades Privadas de los Proyectos y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el Fideicomitente Constructor.

**Décima Séptima.- Peritajes:** el perito estará encargado de realizar las visitas para determinar el avance de la obra, con periodicidad trimestral, hasta la culminación de los Proyectos. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo de



los Proyectos frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al Fideicomitente Constructor, a la Entidad Crediticia, y a la Fiduciaria.

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

- 18.1. Ejecución presupuestal;
- 18.2. Cronograma de avance de obra;
- 18.3. Informe de Cartera y Ventas;
- 18.4. Flujo de Caja Ejecutado;
- 18.5. Informe del Perito;
- 18.6. Estados financieros del Fideicomiso; y
- 18.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución de los Proyectos.

**Décima Novena.- Obligaciones de la Fiduciaria:** además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente Contrato, son obligaciones de la Fiduciaria, que ejecutará en representación del Fideicomiso, las siguientes:

- 19.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al Fideicomiso a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante los Lotes, o los predios que a futuro se reciban;
- 19.2. Permitir al Fideicomitente Constructor adelantar todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la obtención de la Licencia de Urbanismo y la(s) Licencia(s) de Construcción.
- 19.3. Suscribir la escritura de englobe de los Lotes para efectos de conformar el Lote Globo.
- 19.4. Suscribir la(s) escritura(s) de constitución de la urbanización una vez obtenida la Licencia de Urbanismo y transferir al Distrito Capital de Bogotá las Áreas de Cesión Pública Obligatoria;
- 19.5. Suscribir la escritura pública a través de la cual se restituirá al Fideicomitente Aportante, el Área Remanente Objeto de Restitución, una vez aprobada la Licencia de Urbanismo.



- 19.6. Emitir una certificación a los Fideicomitentes, suscrita por su representante legal, en la que conste que los Lotes, o los lotes que a futuro se reciban, fueron aportados al Fideicomiso para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social, con sujeción a lo establecido en el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;
- 19.7. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las Unidades Privadas;
- 19.8. Recaudar los recursos provenientes del Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, así como los recursos provenientes tanto de subsidios de vivienda de interés social u otros subsidios otorgados por las entidades competentes, como de créditos otorgados a los Compradores por las entidades que alude la ley;
- 19.9. Solicitar al Perito de los Proyectos, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avance de los Proyectos a partir del tercer mes siguiente al inicio de obra;
- 19.10. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;
- 19.11. Pagar con los recursos que generen las ventas de las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos o con recursos proporcionados por el Fideicomitente Constructor, las acreencias a cargo del Fideicomiso;
- 19.12. Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);
- 19.13. Entregar al Fideicomitente Constructor los recursos que conforman el Fideicomiso según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción de los Proyectos, de conformidad con lo establecido en el Contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la Cláusula Décima (Prelación de Pagos) del presente Contrato;
- 19.14. Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que adquieran en los Proyectos, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán;
- 19.15. Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia de los Lotes a favor del Fideicomitente Constructor atendiendo lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera (Tenencia de los Lotes) del presente Contrato;
- 19.16. Mantener la titularidad de los bienes que integran el Fideicomiso;
- 19.17. Coadyuvar al Fideicomitente Constructor en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la



Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo de los Proyectos sobre los Lotes y las ventas de las Unidades Privadas. Esta colaboración en ningún caso implicará que el Fideicomiso o la Fiduciaria asumen responsabilidad alguna por el desarrollo de los Proyectos;

- 19.18.** Otorgar al Fideicomitente Constructor como gestor de ventas de los Proyectos, un poder en virtud del cual éste podrá prometer en venta las Unidades Privadas que resulten de la construcción de los Proyectos y podrá otorgar un poder para suscribir en representación del Fideicomiso las escrituras públicas de compraventa respecto de las Unidades Privadas que integren los Proyectos, en los términos convenidos en las promesas individuales suscritas con los Compradores siempre y cuando la Fiduciaria haya efectuado la correspondiente revisión en listas cautelares a los Compradores. Los textos tanto de la promesa de compraventa como de la escritura pública de compraventa, deberán ser aprobados previamente por la Fiduciaria;
- 19.19.** Emitir periódicamente las facturas electrónicas por los ingresos de las Ventas de las Unidades de Vivienda teniendo en cuenta la información suministrada por el Fideicomitente Constructor dentro de los plazos y horarios establecidos. Cualquier inconsistencia en la información remitida por el Fideicomitente o aclaración que requieran los clientes estará a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.20.** Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud de la facturación de los ingresos del Fideicomiso con de detalle de la información suministrada por el Fideicomitente Constructor. Cualquier inconsistencia en la información suministrada estará a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.21.** Adelantar los trámites que se requieran ante la Entidad Crediticia con el fin de obtener la aprobación del Crédito destinado a financiar la construcción de los Proyectos;
- 19.22.** Constituir las garantías y el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre los Lotes y/o las Unidades Privadas, para garantizar obligaciones del Fideicomiso contraídas con la Entidad Crediticia. En caso de requerirse, el Fideicomiso responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las entidades crediticias a los Compradores de las Unidades Privadas construidas o que se construyan sobre los Lotes, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias;



- 19.23. Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal de los Proyectos, previa la validación del mismo;
- 19.24. Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso contra actos de terceros y aún de los mismos Fideicomitentes, con cargo exclusivamente a los recursos del Fideicomiso;
- 19.25. Recibir y dar trámite a los informes del Fideicomitente Constructor que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera de los Proyectos, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del Fideicomiso;
- 19.26. Recibir del Fideicomitente Constructor el presupuesto y el flujo de caja de los Proyectos, el cual hará parte integral del presente Contrato;
- 19.27. Permitir el proceso de construcción de los Proyectos sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo;
- 19.28. Exigir al Fideicomitente Constructor la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará de los Lotes y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
- 19.29. Exigir a los Fideicomitentes y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 19.30. Mantener los recursos fideicomitados separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre llevando para ello una contabilidad separada de la sociedad fiduciaria y de los demás fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades, y expedir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar;
- 19.31. Solicitar al Fideicomitente Constructor, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución de los Lotes y/o de las Unidades Privadas resultantes no vendidas, cuando el Fideicomiso no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución de los Lotes al momento de la liquidación del Fideicomiso, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 31.2, 31.3 o 31.5 de la cláusula Trigésima Primera (Terminación del Contrato) del presente Contrato;
- 19.32. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria eleve consulta a la Superintendencia Financiera



- de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;
- 19.33. Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la Entidad Crediticia, previa entrega de las utilidades del Fideicomiso al Beneficiario;
- 19.34. Entregar en forma total o parcial los remanentes del Fideicomiso, incluidas las Unidades Privadas resultantes no vendidas, a los Fideicomitentes, a título de beneficio fiduciario, en los términos establecidos en el presente Contrato;
- 19.35. Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del Fideicomiso existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el Fideicomiso diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivados de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.36. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 19.37. Entregarle a los Compradores un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la Cláusula Vigésima Séptima (Informes Periódicos a los Compradores) de este Contrato;
- 19.38. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y
- 19.39. Las demás que se deriven de la ley y del Contrato.

**Vigésima.- Naturaleza de las obligaciones de la Fiduciaria:** las obligaciones que adquiere la Fiduciaria en virtud del presente Contrato son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente Contrato, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman los Proyectos y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el Contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume obligaciones



frente a los Fideicomitentes y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato. La Fiduciaria responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

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

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

**Parágrafo tercero:** la Fiduciaria queda relevada expresamente, tanto frente a los Compradores como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las Unidades Privadas que se construyan en los inmuebles que se transfieran, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos El Fideicomitente Constructor. No obstante, el Fideicomitente Aportante será el responsable del saneamiento en todos los casos de ley respecto de los Lotes que se transfieran al Fideicomiso a título de adición en fiducia mercantil.

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

**Vigésima Primera.- Derechos de la Fiduciaria:** son derechos especiales de la Fiduciaria:

**21.1.** Percibir la comisión pactada;





- 21.2. Exigir a los Fideicomitentes y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 21.3. Renunciar a la administración del Fideicomiso por las causas previstas en el Contrato y en la Ley; y
- 21.4. Los demás reconocidos por la Ley o el Contrato y por los demás contratos en que la Fiduciaria participe en desarrollo del mismo.

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

- 22.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización de los Proyectos, ni para atender gastos propios del Fideicomiso;
- 22.2. Prestar Asesoría legal, financiera o tributaria ni durante la ejecución del Contrato, liquidación, ni posterior a esta última;
- 22.3. Elaborar los contratos de los Proyectos;
- 22.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al Fideicomiso, tales como impuestos prediales, de delimitación urbana, plusvalía, etc.;
- 22.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción;
- 22.6. Encargarse de la Promoción y Venta de los Proyectos;
- 22.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador de los Proyectos;
- 22.8. Cobrar cartera de los Compradores de las Unidades Privadas o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el Fideicomitente Constructor; y
- 22.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.

**Parágrafo:** por lo anterior, los Fideicomitentes exoneran expresamente a la Fiduciaria por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

**Vigésima Tercera.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria:** la responsabilidad de la Fiduciaria se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de esta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la Fiduciaria conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La Fiduciaria no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar a los Fideicomitentes o al Proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna



garantizada por el Fideicomiso, ni asume en relación con los Proyectos obligación de constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las Unidades Privadas que conforman los Proyectos, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**Vigésima Cuarta.- Obligaciones de los Fideicomitentes:** los Fideicomitentes tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

**A. Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:**

- 24.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del Contrato por parte de la Fiduciaria;
- 24.2. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del Contrato asume la Fiduciaria, especialmente frente a los Compradores, contratistas y proveedores de los Proyectos, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el Contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria;
- 24.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrarán la información correspondiente a la Fiduciaria;
- 24.4. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el Fideicomiso y entregar los recursos para la defensa del Patrimonio Autónomo si no son suficientes los recursos fideicomitados;
- 24.5. Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la Fiduciaria, en los términos del presente Contrato; y
- 24.6. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente Contrato y que se deriven de la ley y del mismo Contrato.

**B. Obligaciones del Fideicomitente Aportante**

- 24.7. Transferir a título de aporte el pleno derecho de dominio respecto de los Lotes;
- 24.8. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios de los Lotes; y
- 24.9. Responsabilizarse del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará de los Lotes y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.



- 24.10. El Fideicomitente Aportante deberá suscribir la escritura pública a través de la cual la Fiduciaria le restituirá el Área Remanente Objeto de Restitución, una vez aprobada la Licencia de Urbanismo. Los costos y gastos que genere el otorgamiento de este Instrumento público serán asumidos por el Fideicomitente Aportante.
- 24.11. Pagar el impuesto predial de los Lotes, hasta la fecha en que transfiera los derechos y Beneficios fiduciarios al Fideicomitente Constructor. En consecuencia, en la medida en que vaya realizando transferencias parciales de Derechos Fiduciarios los impuestos serán asumidos por los Fideicomitentes, en forma proporcional a los Derechos y Beneficios Fiduciarios que cada uno tenga en el Fideicomiso.

**C. Obligaciones del Fideicomitente Constructor**

- 24.12. Aportar la suma de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00) como aporte inicial para la constitución del Fideicomiso;
- 24.13. Tramitar la aprobación del Plan Parcial respecto de los Lotes y la Licencia de Urbanismo respecto del Lote Globo.
- 24.14. Solicitar las Licencias de Construcción en la que deberá constar que los Proyectos estarán integrados por viviendas de interés social, en consonancia con lo exigido por el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, aprobación de los planos de desenglobe, en caso que los llegare a haber, y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo de los Proyectos, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales de los Proyectos;
- 24.15. Adelantar la promoción y comercialización de los Proyectos.
- 24.16. Presentar mensualmente a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, una relación de promesas y escrituras de venta suscritas de las Unidades Privadas de los Proyectos durante el mes inmediatamente anterior;
- 24.17. Rendir los informes que sobre el desarrollo de los Proyectos le solicite la Fiduciaria;
- 24.18. Permitir el acceso en cualquier tiempo a los Proyectos, a la persona o personas autorizadas por la Fiduciaria;
- 24.19. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los Bienes Fideicomitados, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;



- 24.20.** Cubrir oportunamente los impuestos, tasas y/o contribuciones originados antes de la celebración, así como los que se generen durante y después de la ejecución y liquidación del presente Contrato, si se ve implicada la Fiduciaria, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;
- 24.21.** Pagar la Comisión Fiduciaria, con cargo al Fideicomiso, en la forma y términos previstos en el Contrato. En el evento que no existan recursos dentro del Fideicomiso, la comisión deberá ser asumida directamente por el Fideicomitente Constructor;
- 24.22.** Suscribir un pagaré junto con su correspondiente carta de instrucciones con el objeto de respaldar las obligaciones contraídas por el Fideicomitente Constructor con la Fiduciaria, en especial pero sin quedar limitado a ella, las correspondientes al pago de la comisión fiduciaria;
- 24.23.** Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas de los Proyectos, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades;
- 24.24.** Mantener a disposición de la Fiduciaria todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con los Proyectos;
- 24.25.** Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la Fiduciaria a través del presente Contrato;
- 24.26.** Entregar mensualmente a la Fiduciaria a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia;
- 24.27.** Expedir mensualmente a la Fiduciaria una relación de la facturación de ingresos expedida por el patrimonio autónomo indicando el número de factura, número de identificación del comprador, el nombre del comprador, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago y enviar copia de la factura de venta de las unidades inmobiliarias vendidas;
- 24.28.** Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente Contrato;
- 24.29.** Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todos los formularios debidamente diligenciados y pagados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el Lote y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los



- requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 24.30. Permitir a la Fiduciaria acceso periódico, previamente acordado con el Fideicomitente Constructor, a todos los soportes contables e información operativa requerida para la verificación de las cifras de los costos de construcción y de las ventas de las unidades terminadas del Proyecto;
- 24.31. Remitir a la Fiduciaria los modelos de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos;
- 24.32. Remitir a la Fiduciaria el reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación;
- 24.33. Entregar los documentos de identificación de los Compradores con el ánimo de validarlos en las listas de cautela;
- 24.34. Responder ante los Compradores por las obligaciones de "Enajenador", de que trata la Ley 1796 de 2016;
- 24.35. Mantener vigente y entregar a la Fiduciaria a partir del inicio de la construcción de los Proyectos, la póliza "Todo Riesgo Constructor" que ampare la responsabilidad asociada con las actividades de construcción y los demás riesgos inherentes al desarrollo de los Proyectos; Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al Fideicomiso y como tomador al Fideicomitente Constructor, y en caso de existir crédito constructor, el beneficiario será la Entidad Crediticia y el Fideicomiso debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza;
- 24.36. Contratar, con cargo al patrimonio autónomo, los diseños arquitectónicos de los Proyectos, fijando las características generales y específicas de las Unidades Privadas que los integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las Licencias de Construcción, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios;
- 24.37. Suministrar con la periodicidad y horarios establecidos, la información de los ingresos por la venta de las unidades, incluyendo entre otros, los datos de clientes para la emisión de facturación electrónica del mes teniendo en cuenta la estructura definida e informada por la Fiduciaria. Será su responsabilidad cualquier inconsistencia presentada en la información suministrada y por lo tanto deberá atender oportunamente las aclaraciones que soliciten los clientes;



- 24.38. Permitir el acceso al Perito en cualquier tiempo al Proyecto;
- 24.39. Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar los Proyectos;
- 24.40. Entregar con 5 días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este Contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este Contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los Compradores;
- 24.41. Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad de los Proyectos;
- 24.42. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos;
- 24.43. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la Fiduciaria económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto;
- 24.44. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado de los Proyectos;
- 24.45. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos;
- 24.46. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos;
- 24.47. Abstenerse de adelantar la construcción y enajenación de los Proyectos hasta tanto no cuente con las licencias y permisos necesarios;
- 24.48. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al Proyecto;
- 24.49. Efectuar el pago de los honorarios del Perito en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el Fideicomiso;
- 24.50. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución de los Proyectos;
- 24.51. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Compradores;
- 24.52. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente Constructor, en donde se indique que los recursos entregados por el Fideicomiso, se destinaron a la construcción de los Proyectos inmobiliario, así como al cumplimiento del objeto del presente Contrato;





- 66
- 24.53. Comparecer como Constructor responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las Unidades Privadas a los Compradores, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como Fideicomitente en el presente Contrato y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas unidades;
  - 24.54. Entregar copia a la Fiduciaria de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre los Lotes y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
  - 24.55. Realizar las gestiones correspondientes para la devolución de IVA en la compra de materiales de construcción de los Proyectos, si hay lugar a ello. Dicha responsabilidad es exclusiva del Fideicomitente Constructor ya que la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por este concepto, sin perjuicio de la obligación de coadyuvar al Fideicomitente Constructor en los trámites que este adelante;
  - 24.56. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al Fidelcomiso en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos;
  - 24.57. Realizar la entrega material de la Unidades Privadas construidas;
  - 24.58. Enviar a la Fiduciaria semestralmente una certificación suscrita por el representante legal sobre la destinación exclusiva de los recursos a la ejecución de los Proyectos;
  - 24.59. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten Prometientes Compradores y los Compradores se entreguen directamente a la Fiduciaria como vocera y administradora del Fidelcomiso. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de transferencia se deberá incluir claramente esta exigencia;
  - 24.60. Verificar al momento de escriturar las Unidades Inmobiliarias resultantes de los Proyectos, incluyendo las ventas de contado, que en las respectivas escrituras públicas se incluya la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, según lo previsto en la Capítulo VI, Parte II del Título I, numeral 1.13 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera (Circular Externa 029/2014); y
  - 24.61. Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de Fideicomitente Constructor.



**Vigésima Quinta.- Derechos de los Beneficiarios:** son derechos de los Beneficiarios los derivados de la ley y del Contrato y en especial los siguientes:

- 25.1. Exigir de la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones;
- 25.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo de los Proyectos en los términos establecidos en el Contrato; y
- 25.3. Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Vigésima Sexta.- Rendición de Cuentas:** la Fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los Fideicomitentes, a los Beneficiarios y a la Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios mínimo cada 6 meses o cuando estos así lo soliciten, sin perjuicio de que a la conclusión del presente negocio la Fiduciaria rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

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

- 27.1. El período objeto de reporte;
- 27.2. El objeto y finalidad del Fideicomiso;
- 27.3. El monto de los recursos recibidos del Comprador;
- 27.4. El responsable de la construcción de los Proyectos;
- 27.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la Fiduciaria;
- 27.6. La calidad en que la Fiduciaria transfiere las Unidades Privadas;
- 27.7. La indicación del grado de avance de los Proyectos de acuerdo con la información reportada por el Fideicomitente Constructor; y
- 27.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten los Proyectos y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.



**Vigésima Octava.- Comisión Fiduciaria:** la Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión las siguientes comisiones:

**28.1. Etapa Preliminar:** una comisión equivalente a Dos salarios mínimos legales mensuales Vigentes desde la fecha de suscripción del Contrato, hasta que se evidencie que el Fideicomitente Constructor inició la Etapa Constructiva.

Se entenderá que los Proyectos iniciaron la Etapa Constructiva una vez se evidencie el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

- a) Obtención de la primera Licencia de Construcción y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el Fideicomitente Constructor; y
- b) Comunicación enviada por el Fideicomitente Constructor indicando que inició la construcción

**28.2. Etapa Constructiva:** una comisión mensual equivalente a Seis Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (6 S.M.L.M.V), hasta su liquidación.

Esta comisión se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. En el evento en que dicha comisión no pueda ser cobrada al Fideicomiso, el Fideicomitente Constructor será responsable por los pagos de ésta.

**Parágrafo primero:** a esta comisión se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

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

**Parágrafo tercero:** en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la Fiduciaria estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

**Parágrafo cuarto:** todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se



67

solicitará su pago al Fideicomitente Constructor mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

**Vigésima Novena.- Duración estimada de la Construcción de los Proyectos:** de conformidad con lo señalado por el Fideicomitente Constructor, el término estimado de duración de la construcción de cada uno de los Proyectos a desarrollar sobre cada una de las Áreas Útiles es de treinta y seis (36) meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción de los mismos, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones: (i) Obtención de la primera Licencia de Construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el Fideicomitente Constructor, y/o que la Fiduciaria evidencie el inicio de la construcción; y (ii) Comunicación enviada por el Fideicomitente Constructor indicando que inició la construcción.

**Trigésima.- Duración:** el Contrato tendrá una duración de noventa y seis (96) meses, prorrogables automáticamente y sucesivamente por doce (12) meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto, pudiendo darse por terminado en el momento en que se haya cumplido con el objeto del mismo, sin necesidad de esperar al vencimiento de la prórroga; en todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso.

**Trigésima Primera.- Terminación del Contrato:** el Contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 31.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del Contrato;
- 31.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 31.3. Cuando la información suministrada por los Fideicomitentes no se ajuste a la verdad;
- 31.4. Si dentro de los doce (12) meses siguientes a la suscripción del presente Contrato, no se han transferido los Lotes al Fideicomiso;
- 31.5. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente Contrato a los Fideicomitentes;
- 31.6. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato, dentro de un término superior a 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión





- y/o se haya solicitado los recursos a los Fideicomitentes de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Octava (Comisión Fiduciaria) de este Contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito;
- 31.7. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales aplicables del artículo 1232 del Código de Comercio;
- 31.8. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que lo sustituya, modifique, adicione o derogue, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables;
- 31.9. Por la inclusión de los Fideicomitentes o alguno de sus representantes legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras; y
- 31.10. Por las demás causales previstas en el presente Contrato.

**Parágrafo primero:** tal y como se manifestó con anterioridad, el Contrato es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrán los Fideicomitentes darlo por terminado unilateralmente.

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

**Parágrafo tercero:** la causal de terminación del Contrato por mutuo acuerdo, prevista en el numeral 10º del artículo 1240 del Código de Comercio, únicamente podrá tener lugar previa aprobación escrita de la Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero si para entonces subsisten saldos insolutos del crédito o créditos otorgados al Fideicomiso para el desarrollo de los Proyectos.



**Trigésima Segunda.- Liquidación:** a la terminación del presente Contrato, por cualquiera de sus causales, la Fiduciaria presentará a los Fideicomitentes, dentro de los siguientes 15 días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con los Proyectos de acta de liquidación. Si dentro de los 10 días hábiles siguientes los Fideicomitentes no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remite a la Fiduciaria el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que aceptan la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

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

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

**Trigésima Tercera.- Gastos y Costos:** los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Contrato y los que se generen, a cargo del Fideicomiso por los gastos notariales, de registro e impuesto de registro y anotación que se ocasionen en desarrollo de la celebración y ejecución del Contrato, al igual que los gastos de liquidación del presente Fideicomiso, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del Fideicomiso. En todo caso los costos y gastos a los que se refiere la presente Cláusula se cubrirán respetando la prelación de pagos prevista en el presente Contrato.

**Trigésima Cuarta.- Aspectos Tributarios:** el Fideicomitente Aportante será el responsable por el pago de los impuestos prediales de los Lotes, causados, liquidados o hecho exigibles hasta la fecha en que se vayan transfiriendo los derechos y beneficios fiduciarios en el presente Fideicomiso al Fideicomitente Constructor. En la medida en que se vayan efectuando transferencias parciales de derechos y beneficios fiduciarios, el valor del impuesto predial será prorrateado entre las partes.

Una vez el Fideicomitente Constructor adquiera todos los derechos y beneficios fiduciarios, serán de cargo del Fideicomiso los impuestos que se liquiden sobre los Lotes, así como los que recaigan sobre las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos, mientras permanezcan en cabeza del Fideicomiso, salvo pacto en contrario con los Compradores.





Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los autoavalúos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por los Fideicomitentes.

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

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

**Parágrafo tercero:** en el evento en que por razón del Contrato, en cualquier momento, contractual o postcontractual, la Fiduciaria se vea obligada a pagar impuestos, tasas y/o contribuciones con recursos propios, podrá solicitar al Fideicomitente Constructor la restitución del valor pagado, para lo cual el Fideicomitente Constructor tiene un término de 15 días calendario para efectuar el pago total, contados a partir de la presentación del requerimiento escrito que haga la Fiduciaria para esta finalidad.

No obstante lo anterior, el Fideicomitente Constructor acepta expresamente que la certificación sobre el monto pagado por concepto de impuestos suscrita por el Representante Legal y contador de la Fiduciaria, una copia autenticada del contrato de Fiducia, el comprobante y/o recibo de cobro del impuesto, tasa o contribución y la constancia de pago del impuesto prestarán mérito ejecutivo suficiente y completo para hacer efectivo su cobro y exigibilidad inmediata a cargo del Fideicomitente Constructor, ante el juez competente, sin necesidad de constitución en mora previa.

**Trigésima Quinta.- Cuantía para Efectos Fiscales:** para efectos notariales y fiscales el valor del Contrato es igual al valor de la comisión de la Fiduciaria.

**Trigésima Sexta.- Hechos Sobrevinientes:** la Fiduciaria informará a los Fideicomitentes y



Beneficiarlos de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del Contrato que consta en este documento.

**Trigésima Séptima.- Cesión del Contrato:** los Fideicomitentes no podrán ceder total o parcialmente el presente Contrato, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la Fiduciaria. Para tal efecto los Fideicomitentes deberán remitir a la Fiduciaria una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La Fiduciaria contará con un término de 15 días hábiles para pronunciarse sobre el particular.

**Parágrafo Primero:** Queda entendido que para ceder el contrato por parte del Fideicomitente Constructor, se requerirá autorización previa y por escrito del Acreedor Financiero mientras existan saldos insolutos del crédito otorgado al Fideicomiso.

**Parágrafo Segundo:** Tal y como se expresó con anterioridad, en cumplimiento de la Promesa del Area Objeto de Desarrollo, el Fideicomitente Aportante deberá ceder al Fideicomitente Constructor los derechos y beneficios fiduciarios en el Fideicomiso que aquél detenta, exclusivamente referidos al Area Objeto de Desarrollo, en la medida y proporción en que el Fideicomitente Constructor vaya efectuando el pago del precio de compraventa. El Fideicomitente Aportante otorga un mandato especial e irrevocable a la Fiduciaria para que esta pueda registrar al Fideicomitente Constructor como nuevo titular de los derechos y beneficios fiduciarios, en la medida en que este último acredite haber efectuado los pagos del precio de compraventa. Con sujeción a lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, este mandato se mantendrá vigente aún si fallece el Fideicomitente Aportante y se entenderá extinguido hasta la cancelación del precio de compraventa pactado.

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





**Parágrafo:** para la publicidad exterior visual, entendida como el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales desde las vías de uso o dominio público, el Fideicomitente Constructor no podrá hacer mención de la Fiduciaria, ni hacer uso del logo de la misma, en la divulgación y promoción de los Proyectos por cuanto le fue informado de manera amplia y suficiente que esta última no es responsable del impuesto complementario de avisos y tableros.

**Trigésima Novena.- Información de Riesgos:** en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria advierte a los Fideicomitentes sobre la existencia de riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos que son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato, por lo tanto, se deja claramente establecido que la Fiduciaria realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato

**Cuadragésima.- Autorización, Reporte y Consulta a Centrales de Riesgo:** los Fideicomitentes y los Compradores, en los contratos que suscriban, autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a las centrales de riesgo y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al establecido en la Ley. Asimismo facultan a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que los Fideicomitentes y los Compradores tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de las centrales y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**Cuadragésima Primera.- SARLAFT:** para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Fideicomitentes se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información



exigidos por la Fiduciaria al momento de la vinculación. La Fiduciaria queda desde ya facultada para dar por terminado el presente Contrato en caso de desatención de estos deberes.

La Fiduciaria se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el Fideicomitente Constructor, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

**Cuadragésima Segunda.- Cláusula Compromisoria:** los Fideicomitentes, la Fiduciaria y los Beneficiarios, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del Contrato, estas serán resueltas mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de 30 días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de 5 días hábiles deberán nombrar un amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los 30 días calendario siguiente a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá, D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2) El Tribunal estará integrado por 1 árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de 15 días calendario, la Cámara de Comercio de Bogotá designará el árbitro





no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido 15 días calendario a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

**Parágrafo:** si la discusión se origine en el pago de obligaciones dinerarias amparadas con títulos que presten mérito ejecutivo, no se aplicará el procedimiento aquí previsto.

**Cuadragésima Tercera.- Mérito Ejecutivo:** las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del Fideicomitente Constructor.

**Cuadragésima Cuarta.- Libre Discusión del Contrato:** las partes que suscriben el presente Contrato dejan expresa constancia que, en ejercicio del principio de la libertad contractual, el contenido de este y el de todas y cada una de sus cláusulas fue libremente discutido y aceptado por cada una de ellos.

**Cuadragésima Quinta.- Actualización de la Información:** para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Fideicomitentes se obligan a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La Fiduciaria queda facultada para dar por terminado el Contrato en caso de desatención a estos deberes por parte de los Fideicomitentes.

**Cuadragésima Sexta.- Conflicto de Interés:** se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del numeral 9º, artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparte en el contrato los Fideicomitentes, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por este para el cumplimiento del objeto y finalidad del



Contrato. No obstante en caso de presentarse durante la vigencia del presente contrato algún conflicto de interés, la Fiduciaria lo revelará y regulará adecuadamente.

**Cuadragésima Séptima.- Defensor del Consumidor Financiero:** para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que los Fideicomitentes consideren deben hacerle a la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, lo podrán hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Asimismo podrán acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la Fiduciaria, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la Calle 72 N. 6 – 30 Piso 18 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net). La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web de la Fiduciaria [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

**Cuadragésima Octava.- Confidencialidad:** las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión del presente Contrato llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguna de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de reserva que en virtud del presente Contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de 2 años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

**Cuadragésima Novena.- Propiedad de la Información:** la información obtenida y procesada por la Fiduciaria será parte del Fideicomiso, correspondiéndole a la Fiduciaria su custodia y





mantenimiento en los términos de ley.

**Parágrafo:** la información suministrada para el desarrollo del presente Contrato no es generada, validada o certificada por la Fiduciaria, de manera que esta no es responsable del contenido y calidad de la misma.

**Quincuagésima.- Ley Aplicable e Interpretación:** el presente contrato se registrará por las leyes colombianas y en especial por lo previsto en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiera y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como por las normas que las desarrollan, complementan, adicionan y modifican en la medida que resulten aplicables según su naturaleza.

El presente contrato se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen y las manifestaciones de voluntad que constan en este documento, en sus respectivos anexos y/o en las instrucciones que se impartan conforme al mismo.

**Quincuagésima Primera.- Notificaciones:** las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

**El Fideicomitente Aportante:** Avenida Calle 26 No. 69 D – 91, Oficina 505 Torre 2.

**El Fideicomitente Constructor:** Calle 134 No. 72-31, Bogotá, D.C. Teléfono: 031 6258330

**La Fiduciaria:** Avenida El Dorado No. 68B-85 Piso 2°, Bogotá D.C.

Las partes se obligan a notificarse mutuamente cualquier cambio de dirección y demás datos aquí consignados. De lo contrario, se entenderá debidamente notificada o comunicada en las anteriores direcciones.

**Parágrafo:** en el evento que no fuere posible la localización del Fideicomitente en las direcciones registradas por este ante la Fiduciaria, las comunicaciones que se les deban dirigir se enviarán a las direcciones que figuren en el registro mercantil de sus domicilios. Si llevado a cabo el procedimiento anterior no se logra la localización, la Fiduciaria podrá, en el caso de las rendiciones semestrales de cuentas o de la rendición final de cuentas, iniciar el respectivo proceso judicial de rendición de cuentas.




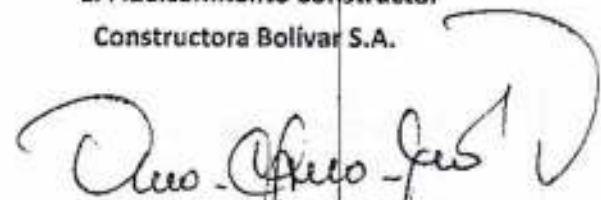
Quincuagésima Segunda.- **Modificaciones al Presente Contrato:** el Contrato no podrá ser modificado sin el consentimiento de la Fiduciaria y de los Fideicomitentes. De igual manera, los Fideicomitentes no podrán separadamente ordenar gravar los Lotes, ni las construcciones que sobre ellos se levanten, salvo en cuanto concierne a las hipotecas que serán constituidas en favor de las Entidades Crediticias.

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente Contrato, en cuatro ejemplares del mismo tenor y valor legal, el 30 de julio de 2019.

La Fiduciaria  
Fiduciaria Davivienda S.A.

El Fideicomitente Constructor  
Constructora Bolívar S.A.

  
Fernando Hinestrosa Rey  
Representante Legal

  
Ana Cristina Pardo Ochoa  
Representante Legal

Fideicomitente Aportante

  
Julio Adonai Ochoa González  
C.C. 17.113.990 de Bogotá,





73

**OTROSÍ AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE  
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

**FIDEICOMISO BOSA NOVA**

Entre los suscritos, a saber: (i) **Julio Adonal Ochoa González**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.113.990 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, quien se denominará el **Fideicomitente Aportante**; (ii) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **Ana Cristina Pardo Ochoa**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.747.650 expedida en Itagüí, en su carácter de suplente del Presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente contrato para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Constructor**, y en conjunto con el Fideicomitente Aportante se denominarán los **Fideicomitentes**; y (iii) **Jesús Mauricio Rojas Ortiz**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.441.594 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación en calidad de Suplente del Presidente de la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, por la otra parte, manifestamos celebrar por medio del presente documento, el presente **Otrosí al Contrato de Fianza Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos**, en el sentido de modificarlo de conformidad con las siguientes:

**Cláusulas**

**Primera:** se modifica la cláusula correspondiente al Desarrollo del Proyecto la cual en adelante quedará así:

*"Desarrollo del Proyecto: el Proyecto será ejecutado por el Fideicomitente con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El Fideicomitente construirá el Proyecto, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de Constructor. Si en desarrollo del Proyecto fuere indispensable dividir materialmente el Lote en una o en varias porciones de terreno o englobarlas, la Fiduciaria procederá a hacerlo. La Fiduciaria podrá transferir, por instrucción del Fideicomitente, aquellas porciones de terreno que no sean necesarias o útiles para el Proyecto.*

*Parágrafo: la Fiduciaria le otorga al Fideicomitente, a través del presente Contrato, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1262 del Código de Comercio, 1.2.4.11 y 1.6.1.4.4.3 del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1625 del 11 de octubre de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el Fideicomitente será, ante los terceros con quienes contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.*

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

*De igual forma, el Fideicomitente expedirá mensualmente en calidad de mandatario a la Fiduciaria a más tardar el sexto (6) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.*

*El Fideicomitente conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales que soporten las operaciones que realizó por cuenta del Fideicomiso, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la Fiduciaria para cuando esta lo requiera.*

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



Segunda: se adiciona la siguiente obligación de la Fiduciaria:

- Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente, a más tardar el sexto (6) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);

Tercera: se adicionan las siguientes obligaciones del Fideicomitente:

- Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la Fiduciaria a través del presente Contrato
- Entregar mensualmente a la Fiduciaria a más tardar el sexto (6) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia;
- Expedir mensualmente a la Fiduciaria una relación de la facturación de ingresos expedida por el patrimonio autónomo indicando el número de factura, número de identificación del comprador, el nombre del comprador, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago y enviar copia de la factura de venta de las unidades inmobiliarias vendidas;
- Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente Contrato;
- Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todos los formularios debidamente diligenciados y pagados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el Lote y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;


- Permitir a la Fiduciaria acceso periódico, previamente acordado con el Fideicomitente, a todos los soportes contables e información operativa requerida para la verificación de las cifras de los costos de construcción y de las ventas de las unidades terminadas del Proyecto.

Cuarta: las cláusulas y obligaciones que hagan referencia a los temas arriba relacionados, se entenderán sustituidos por lo señalado en el presente Otrosí.


Quinta: las demás cláusulas continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente contrato el 1 de septiembre de 2019.

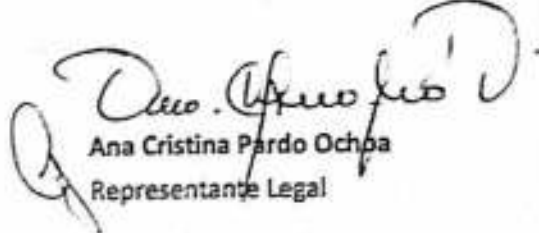
La Fiduciaria  
Fiduciaria Davivienda S.A.

  
Jesus Mauricio Rojas Ortiz  
Representante Legal

Fideicomitente Aportante

  
Julio Adonai Ochoa González  
C.C. 17.113.990 de Bogotá,

El Fideicomitente Constructor  
Constructora Bolívar S.A.

  
Ana Cristina Pardo Ochoa  
Representante Legal



Otrosí 2

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

**Fideicomiso Bosa Nova**

Entre los suscritos:

- (i) **Juliana Daniela Ochoa Bonet**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1020823545, **Cecilia Estefanía Ochoa Bonet**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1019071444, **María del Pilar Ochoa Vargas**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52105625, **Julio Edgar Ochoa Torres**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79275640 y **William De Jesús Ochoa Torres**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79366830, todos con domicilio en la ciudad de Bogotá y actuando en nombre propio, quienes son herederos del señor **Julio Adonai Ochoa González**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía número 17.113.990 de Bogotá, y quienes en lo sucesivo se denominarán los **Fideicomitentes Aportantes**;
- (ii) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **Camilo Andrés Álzate Cano**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.733.761 de Armenia, actuando en calidad de segundo suplente general del presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente documento para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Constructor**, y en conjunto con el Fideicomitente Aportante se denominarán los **Fideicomitentes**; y
- (iii) **Fiduciaria Davivienda S.A. – Fidudavivienda S.A.**, sociedad debidamente constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, representada en este acto por **Martha Yolanda Ladino Barrera**, mayor de edad, identificada con la cédula de

AB



ciudadanía número 52.148.747, en su calidad de Suplente del Presidente y por ende Representante Legal Suplente, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la Fiduciaria;

Suscribimos el presente Otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos constitutivo del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Bosa Nova (en adelante el Contrato de Fiducia), que se registró por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

#### Consideraciones

**Primera:** Mediante documento privado suscrito el 30 de julio de 2019, el señor Julio Adonái Ochoa González, en calidad de Fideicomitente Aportante, y Constructora Bolívar S.A., en calidad de Fideicomitente Constructor, celebraron en conjunto con la Fiduciaria un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos (en adelante el Contrato De Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Bosa Nova (en adelante el Fideicomiso), cuyo objeto es el siguiente:

*"Quinta.- Objeto: el objeto del presente Contrato consiste en que el Fideicomiso reciba a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante, la posesión material respecto de los Lotes, a fin de que la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social sobre los Lotes, por cuenta y riesgo del Fideicomitente Constructor, pague el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en caso que se adquiriera, pague a los demás acreedores del Fideicomiso, y transfiera las Unidades Privadas resultantes a los Compradores, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la cláusula Vigésima Cuarta (obligaciones de los Fideicomitentes) del presente Contrato.*

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

**5.1** *Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el Fideicomiso procederá a recibir el derecho de dominio sobre los Lotes, o los predios que a futuro se reciban, por transferencia que se efectuará a título de aporte por parte del Fideicomitente*



*Aportante, así como suscribir la escritura de englobe para efectos de conformar el Lote Globo.*

- 5.2 *Permitir al Fideicomitente Constructor adelantar todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la obtención de la Licencia de Urbanismo y la(s) Licencia(s) de Construcción.*
- 5.3 *Suscribir la(s) escritura(s) de constitución de la urbanización una vez obtenidas la Licencia de Urbanismo y transferir al Distrito Capital de Bogotá las Áreas de Cesión Pública Obligatoria;*
- 5.4 *Permitir al Fideicomitente Constructor la ejecución de los Proyectos que se efectuarán sobre los Lotes, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados;*
- 5.5 *Servir de fuente de pago de las acreencias que se mencionan en el Contrato, así como de las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso;*
- 5.6 *Pagar los Créditos, en caso que se adquieran, así como las demás acreencias que se mencionan en el Contrato, y las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso;*  
y
- 5.7 *Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que integren los Proyectos, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán."*

**Segunda:** En cumplimiento del Contrato de Fiducia el Fideicomitente Aportante transfirió al Fideicomiso el derecho pleno de dominio sobre tres lotes de terreno denominados Nuevo Lote Número 1, Nuevo Lote Número 2 y Lote A – Camino, identificados respectivamente con las matrículas inmobiliarias números 50S-40424295, 50S-40424294 y 50S-40121245 (en adelante los Lotes), mediante escrituras públicas 2114 y 2832, otorgadas ante la Notaría 18 de Bogotá el 20 de agosto de 2019 y el 30 de octubre de 2019, respectivamente.

**Tercera:** Que el 01 de septiembre de 2019, las partes suscribieron el Otrosí No. 1 al Fideicomiso, en el sentido de realizar unos ajustes frente a la administración de los recursos y la contabilización de los mismos.

**Cuarta:** En el Contrato de Fiducia consta, entre otros, lo siguiente:

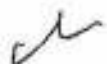
- a. Que los tres Lotes serán englobados para conformar el Lote Globo y que su área sería distribuida en dos porciones: una, denominada Área Objeto de Desarrollo y otra denominada Área Remanente Objeto de Restitución.

- b. Que el Fideicomitente Constructor tiene interés en desarrollar los **Proyectos** sobre el **Área Objeto de Desarrollo** y con tal propósito, entre el **Fideicomitente Aportante** y el **Fideicomitente Constructor** se celebró una promesa de compraventa respecto del **Área Objeto de Desarrollo** (en adelante la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**).
- c. Que el **Área Remanente Objeto de Restitución** será reintegrada al **Fideicomitente Aportante** una vez aprobada la **Licencia de Urbanismo**.
- d. Que para desarrollar los **Proyectos** se requiere (i) que sea aprobado el **Plan Parcial**; (ii) que sea aprobada la **Licencia de Urbanismo** respecto de la **Unidad de Gestión 2**; (iii) que sean aprobadas **Licencias de Construcción** respecto de cada una de las **Áreas Útiles**.
- e. Que en vigencia del **Contrato de Fiducia** el **Fideicomitente Aportante** le cederá al **Fideicomitente Constructor** los derechos fiduciarios y beneficios fiduciarios que detenta en el **Fideicomiso**, los cuales se concretarán al **Área Objeto de Desarrollo**, en la medida y proporción en que éste último le vaya pagando el precio de compraventa de tales derechos y beneficios fiduciarios conforme al precio pactado en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**. Para el efecto, en el **Contrato de Fiducia** el **Fideicomitente Aportante** le otorgó un mandato especial e irrevocable a la **Fiduciaria**, para que esta pueda registrar al **Fideicomitente Constructor** como nuevo titular de los derechos fiduciarios, en la medida en que esta última acredite haber efectuado los pagos del precio de compraventa y, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, este mandato se debe mantener vigente aún si fallece el **Fideicomitente Aportante** y se entenderá extinguido hasta la cancelación del precio de compraventa.

**Quinta:** El día 12 de agosto de 2020 falleció en la ciudad de Bogotá D.C. el señor **Julio Adonai Ochoa González**.

**Sexta:** Mediante Decreto 485 del 7 de diciembre de 2021, el alcalde mayor de Bogotá aprobó el **Plan Parcial** denominado "**Bosa 37**", integrado por dos **Unidades de Gestión**, una de las cuales, denominada **Unidad de Gestión 1**, se implanta sobre los **Lotes**. Así mismo, mediante Resolución RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022, la **Curaduría Urbana 3** de Bogotá concedió **Licencia de Urbanización** a la **Unidad de Gestión 1** del **Plan Parcial**.

No obstante haberse obtenido la **Licencia de Urbanización**, a la presente fecha aún no





se han englobado los Lotes para conformar el Lote Globo ni tampoco se ha podido conformar el Área Objeto de Desarrollo y el Área Remanente Objeto de Restitución por cuanto el área y los linderos de los Lotes mencionada en los folios de matrícula inmobiliaria y en los títulos de tradición no coincide con la realidad. Para resolver este inconveniente, el Fideicomitente Desarrollador solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) que actualizara el área y los linderos de los Lotes obteniendo como resultado que, a finales del año pasado, la UAECD expidiera las siguientes Resoluciones:

Resolución	Denominación predio	Áreas según FMI	Áreas según la UAECD
Res. 99653 de 2023	Nuevo Lote Número 1	289.519,11 M2	279.224 M2
Res. 99657 de 2023	Nuevo Lote Número 2	73.606,84 M2	83.089,3 M2
Res. 99656 de 2023	Lote A – Camino	3.915,43	3.748,3 M2
		367.041,38 M2	366.061,6 M2

Con fundamento en dichas Resoluciones, el Fideicomitente Constructor tramitará ante alguna Curaduría Urbana la aprobación de la modificación de la Licencia De Urbanización y, una vez expedida la respectiva resolución aprobatoria, el Fideicomitente Constructor procederá a instruir a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso: (i) englobe los Lotes para conformar el Lote Globo y (ii) constituya la urbanización sobre el Lote Globo o divida éste en el Área Objeto de Desarrollo y el Área Remanente Objeto de Restitución.

Una vez exista jurídicamente el Área Remanente Objeto de Restitución, dicha porción predial deberá ser transferida a los Fideicomitentes Aportantes.

**Séptima:** Los herederos de Julio Adonai Ochoa González promovieron un proceso judicial para tramitar la sucesión intestada de este último. Mediante auto del 30 de octubre de 2020, el Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá, a quien le correspondió por reparto tramitar el proceso, reconoció como herederos del causante a Juliana Daniela Ochoa Bonet, Cecilia Estefanía Ochoa Bonet, María Del Pilar Ochoa Vargas, Julio Edgar Ochoa Torres

y **William De Jesús Ochoa Torres**, y a través del mismo auto les concedió la administración de los bienes que componen el haber sucesoral.

Con base en el acuerdo al que llegaron los herederos del causante, mediante escritura pública 5014 del 29 de diciembre de 2023, otorgada en la Notaría 34 de Bogotá, se solemnizó el trabajo de partición y adjudicación de bienes de **Julio Adonai Ochoa González**, en el que se adjudicó a las anteriores personas los derechos fiduciarios que éste tiene en el Fideicomiso, así como en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**.

En consecuencia, **Juliana Daniela Ochoa Bonet**, **Cecilia Estefanía Ochoa Bonet**, **María Del Pilar Ochoa Vargas**, **Julio Edgar Ochoa Torres** y **William De Jesús Ochoa Torres** ostentan en la actualidad la calidad de Fideicomitentes Aportantes dentro del Fideicomiso, en sustitución de **Julio Adonai Ochoa González** y sus derechos y beneficios fiduciarios se encuentran actualmente vinculados a los siguientes activos:

- a. Derechos fiduciarios en una proporción del 48.05%, vinculados como activo subyacente al "**Área Remanente Objeto De Restitución**".
- b. Derechos fiduciarios en una proporción del 12.12%, vinculados como activo subyacente al "**Área Objeto De Desarrollo**". En cumplimiento de la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo** el Fideicomitente Constructor deberá pagar las últimas dos cuotas del precio de compraventa y, una vez acredite ante la Fiduciaria que dicho pago se efectuó, en aplicación del mandato expreso contenido en el **Contrato de Fiducia**, cuyo alcance ratifican los Fideicomitentes Aportantes a través de este documento, Fiduciaria Davivienda S.A. procederá a registrar al Fideicomitente Constructor como titular de tales derechos y beneficios fiduciarios.
- c. Derechos fiduciarios vinculados a 5 **Unidades Privadas** de vivienda de interés prioritario VIP de alguno de los **Proyectos** que se ejecutarán en el "**Área Objeto De Desarrollo**".

Una vez transferidos los anteriores activos, los Fideicomitentes Aportantes se desvincularán en forma automática del **Contrato de Fiducia**, quedando el Fideicomitente Constructor como único fideicomitente y beneficiario.

**Octava:** **Bancolombia S.A.** es la Entidad Crediticia que financiará la construcción de los **Proyectos Inmobiliarios** y, para perfeccionar las operaciones de Crédito dicha entidad ha exigido que se introduzcan algunas modificaciones al **Contrato De Fiducia** y que se





constituya garantía hipotecaria sobre las Áreas Útiles o sobre los tres Lotes.

**Novena:** Para cumplir el objetivo planteado en la consideración inmediatamente anterior, los Fideicomitentes han acordado:

- a. Modificar la cláusula **Quincuagésima Segunda del Contrato de Fiducia** para permitir que el **Fideicomitente Constructor** adelante gestiones ante la **Entidad Crediticia** y ante la **Fiduciaria** tendientes a acordar los términos en que deberá ajustarse el **Contrato de Fiducia**, así como cualquier otra modificación que sea conveniente o necesaria, con la única limitación de que no se podrá modificar el derecho que los **Fideicomitentes Aportantes** tienen a obtener la transferencia del "**Área Remanente Objeto de Restitución**", sin ningún gravamen o limitación al dominio y el derecho a obtener el pago del saldo del precio de compraventa pactado en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**, esto es, las dos cuotas del saldo del precio y la transferencia de las 5 **Unidades Privadas VIP**, tal y como se pactó en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**.
- b. Autorizar al **Fideicomitente Constructor** y a la **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso** para que constituya gravamen hipotecario abierto y sin límite en la cuantía sobre los tres **Lotes** en favor de la **Entidad Crediticia**, destinado en forma exclusiva a garantizar los **Créditos** que se otorguen para el desarrollo de los **Proyectos**, con el compromiso del **Fideicomitente Constructor** que, una vez se obtenga la modificación de la Licencia de **Urbanización** y se pueda conformar jurídicamente el **Área Objeto de Restitución**, dicho gravamen hipotecario será cancelado y esta porción predial será transferida a los **Fideicomitentes Aportantes**.

**Décima:** Que el 21 de diciembre de 2023 el **Fideicomitente Constructor** efectuó una cesión del 34.981% de sus derechos fiduciarios a la sociedad **Grupo Bolívar S.A.**, razón por cual esta última adquirió los citados derechos y beneficios dentro del **Fideicomiso**.

**Undécima:** Que el **Fideicomitente Constructor** ha solicitado a la **Fiduciaria** se modifique el nombre del **Fideicomiso**, para que a partir de la fecha se denomine **Fideicomiso Ciudad Rosaleda**.

**Duodécima:** Que conforme a lo establecido en la cláusula **Quincuagésima Segunda** correspondiente a las modificaciones al **Contrato De Fiducia**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**.



De conformidad con las anteriores Consideraciones, las partes acuerdan modificar el Contrato De Fiducia, a través del presente Otrosí No. 2, tal y como se señala a continuación:

### CLÁUSULAS

**Primera.-** A partir de la fecha de suscripción del presente Otrosí No. 2, se incluye a la sociedad Grupo Bolívar S.A. como titular del 34.981% de los derechos y beneficios derivados del Fideicomiso, en virtud de la cesión efectuada por el Fideicomitente Constructor. En virtud de lo anterior se denominará a partir de la fecha como Fideicomitente B. No obstante la cesión, el Fideicomitente Constructor seguirá asumiendo todas las obligaciones derivadas del Contrato de Fiducia, en especial las relacionadas con el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto.

**Segunda.-** Las partes de común acuerdo han decidido: (a) modificar los numerales 1.14 y 1.15 de la cláusula Primera del Contrato de Fiducia, correspondiente a las Definiciones; (b) adicionar el numeral 1.26 de la cláusula Primera del Contrato de Fiducia, correspondiente a las Definiciones, y (c) modificar la cláusula Décima Primera del Contrato de Fiducia correspondiente a De los Créditos, las cuales para todos los efectos se entenderán en los siguientes términos:

**"1.14. Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero:** Será aquella entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgue el crédito constructor para la financiación de los Proyectos, bien sea el Patrimonio Autónomo o directamente al Fideicomitente Constructor, con garantía en hipoteca(s) constituida(s) sobre las Áreas Útiles en las que se desarrollan los Proyectos o constituida sobre los tres Lotes, si jurídicamente no existieren las Áreas Útiles en el momento en que se otorgue la garantía en favor de la Entidad Crediticia."

**"1.15. Fideicomiso Ciudad Rosaleda o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** es el patrimonio autónomo creado en virtud del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario [de administración de recursos y pagos, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro."

**"1.26 Fideicomitente B:** será Grupo Bolívar S.A., titular del 34.981% de los derechos y beneficios fiduciarios en el Contrato de Fiducia."

**"Décima Primera.- De los Créditos:** la Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el Fideicomitente Constructor,





79




*procederá a contratar para el Fideicomiso créditos con las Entidades Crediticias, destinados al desarrollo de los Proyectos, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre las Áreas Útiles que surgirán a partir de la constitución de la urbanización o constituida sobre los tres Lotes, si jurídicamente no existieren las Áreas Útiles en el momento en que se otorgue la garantía en favor de la Entidad Crediticia; en este último caso el Fideicomitente Constructor quedará obligado para con el Fideicomitente Aportante a tramitar ante la Entidad Crediticia la cancelación parcial de dicho gravamen, respecto del Área Remanente Objeto de Restitución, una vez se otorgue la escritura pública de división material del Lote Globo o de constitución de la urbanización, con fundamento en la resolución que aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización. De igual forma, la Fiduciaria podrá respaldar con garantía hipotecaria las obligaciones del Fideicomitente Constructor, tendientes al desarrollo exclusivo de los Proyectos. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exijan las Entidades Crediticias. La atención de dichos Créditos se sujetará a las siguientes reglas: (...)"*

Tercera.- Las partes de común acuerdo han decidido modificar la cláusula **Quincuagésima Segunda** correspondiente a las **Modificaciones al Contrato De Fiducia**, la cual para todos los efectos se entenderá en los siguientes términos:

*"Quincuagésima Segunda.- Modificaciones al Presente Contrato: el Contrato no podrá ser modificado sin el consentimiento de la Fiduciaria y del Fideicomitente Constructor. Se requerirá el consentimiento previo de los Fideicomitentes Aportantes para cualquier modificación al Contrato de Fiducia que altere el derecho que los Fideicomitentes Aportantes tienen a obtener la transferencia del Área Remanente Objeto de Restitución -sin ningún gravamen o limitación al dominio-, y el derecho a obtener el pago del saldo del precio de compraventa pactado en la Promesa del Área Objeto de Desarrollo, esto es, las dos últimas cuotas y la transferencia de las 5 Unidades Privadas VIP".*

Cuarta.- Las partes de común acuerdo han decidido modificar todos los apartes del Contrato de Fiducia en los que se alude a "Fideicomitente Aportante" para sustituir dicha expresión por "Fideicomitentes Aportantes" y en los que se alude a "Fideicomitente Desarrollador" para sustituirla por "Fideicomitente Constructor".

Quinta.- Validez de la Firma Electrónica: las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos



jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:


1. Que los datos de creación e cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que si la parte es una persona jurídica, el firmante tiene capacidad jurídica para comprometerla y para obligarla mediante firma electrónica y no requiere de autorización adicional para ello.

**Sexta.- Obligaciones de los firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

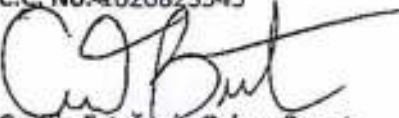
1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar que los datos de creación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

**Séptima.- Perfeccionamiento y Vigencia.** Se entenderá vigente el presente Orosí el día en que quede firmado por las partes, es decir, una vez firmen los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, esta fecha se constatará con el certificado de las firmas.

Los Fideicomitentes Aportantes




Juliana Daniela Ochoa Bonet  
C.C. No. 2020823545




Cecilia Estefanía Ochoa Bonet  
C.C. No. 1019071444

La Fiduciaria



Martha Yolanda Ladino Barrera  
Representante legal Suplente  
Fiduciaria Davivienda S.A.

El Fideicomitente Constructor



Constructora Bolívar S.A.  
Camilo Andrés Álzate Cano  
Representante legal

15 ABR 2024







Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

### Otrosí 3

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

### Fideicomiso Ciudad Rosaleda

Entre los suscritos:

- (i) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **Diego Javier Ospina Garzón**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.228.907 de Bogotá, actuando en calidad de primer suplente general del presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente documento para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Constructor**; y
  
- (ii) **Fiduciaria Davivienda S.A. – Fidudavivienda S.A.**, sociedad debidamente constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, representada en este acto por **Cindy Carolina Mondragón Parada**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.032.382.072 de Bogotá, en su calidad de Suplente del Presidente y por ende Representante Legal Suplente, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**;



Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

Suscribimos el presente **Otrosí No. 3** al **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (antes denominado Fideicomiso Bosa Nova, en adelante el **Contrato de Fiducia**), que se registrá por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

### Consideraciones

**Primera:** Mediante documento privado suscrito el 30 de julio de 2019, el señor **Julio Adonáí Ochoa González**, en calidad de **Fideicomitente Aportante**, y **Constructora Bolívar S.A.**, en calidad de **Fideicomitente Constructor**, celebraron en conjunto con la **Fiduciaria** un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos (en adelante el **Contrato De Fiducia**) en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Bosa Nova** (hoy Fideicomiso Ciudad Rosaleda, en adelante el **Fideicomiso**), cuyo objeto es el siguiente:

*"Quinta.- Objeto: el objeto del presente Contrato consiste en que el Fideicomiso reciba a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante, la posesión material respecto de los Lotes, a fin de que la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social sobre los Lotes, por cuenta y riesgo del Fideicomitente Constructor, pague el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en caso que se adquiera, pague a los demás acreedores del Fideicomiso, y transfiera las Unidades Privadas resultantes a los Compradores, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la cláusula Vigésima Cuarta (obligaciones de los Fideicomitentes) del presente Contrato.*

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





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

- 5.1 *Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el Fideicomiso procederá a recibir el derecho de dominio sobre los Lotes, o los predios que a futuro se reciban, por transferencia que se efectuará a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante, así como suscribir la escritura de englobe para efectos de conformar el Lote Globo.*
- 5.2 *Permitir al Fideicomitente Constructor adelantar todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la obtención de la Licencia de Urbanismo y la(s) Licencia(s) de Construcción.*
- 5.3 *Suscribir la(s) escritura(s) de constitución de la urbanización una vez obtenidas la Licencia de Urbanismo y transferir al Distrito Capital de Bogotá las Áreas de Cesión Públicas Obligatorias;*
- 5.4 *Permitir al Fideicomitente Constructor la ejecución de los Proyectos que se efectuarán sobre los Lotes, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados;*
- 5.5 *Servir de fuente de pago de las acreencias que se mencionan en el Contrato, así como de las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso;*
- 5.6 *Pagar los Créditos, en caso que se adquieran, así como las demás acreencias que se mencionan en el Contrato, y las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso; y*
- 5.7 *Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que integren los Proyectos, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán."*

**Segunda:** En cumplimiento del **Contrato de Fiducia** el **Fideicomitente Aportante y Blanca Cecilia Ochoa Ulloa** transfirieron al **Fideicomiso** el derecho pleno de dominio sobre los lotes de terreno denominados **Nuevo Lote Número 1, Nuevo Lote Número 2** y el derecho de cuota del 80% sobre el **Lote A – Camino**, identificados respectivamente con las matrículas inmobiliarias números 505-40424295, 505-40424294 y 505-40121245 (en adelante los **Lotes**) Posteriormente, **José Bernardo Pardo Restrepo** transfirió al

**Fideicomiso** el derecho de cuota del 20% y sobre el lote denominado Lote A – Camino identificado con matrícula inmobiliaria 505-40121245, esto mediante escrituras públicas 2114 y 2832, otorgadas ante la Notaría 18 de Bogotá el 20 de agosto de 2019 y el 30 de octubre de 2019, respectivamente. Se deja constancia que independiente de las citadas transferencias, el único fideicomitente aportante dentro del Fideicomiso era el señor **Julio Adonai Ochoa González** y por tanto único titular inicial de los derechos fiduciarios dentro del mismo.

**Tercera:** Que el 01 de septiembre de 2019, las partes suscribieron el Otrosí No. 1 al Fideicomiso, en el sentido de realizar unos ajustes frente a la administración de los recursos y la contabilización de los mismos.

**Cuarta:** En el **Contrato de Fiducia** consta, entre otros, lo siguiente:

- a. Que los tres **Lotes** serán englobados para conformar el **Lote Globo** y que su área sería distribuida en dos porciones: una, denominada **Área Objeto de Desarrollo** y otra denominada **Área Remanente Objeto de Restitución**.
- b. Que el **Fideicomitente Constructor** tiene interés en desarrollar los **Proyectos** sobre el **Área Objeto de Desarrollo** y con tal propósito, entre el **Fideicomitente Aportante** y el **Fideicomitente Constructor** se celebró una promesa de compraventa respecto del **Área Objeto de Desarrollo** (en adelante la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**).
- c. Que el **Área Remanente Objeto de Restitución** será reintegrada al **Fideicomitente Aportante** una vez aprobada la **Licencia de Urbanismo**.
- d. Que para desarrollar los **Proyectos** se requiere (i) que sea aprobado el **Plan Parcial**; (ii) que sea aprobada la **Licencia de Urbanismo** respecto de la **Unidad de Gestión 2**; (iii) que sean aprobadas **Licencias de Construcción** respecto de cada una de las **Áreas Útiles**.
- e. Que en vigencia del **Contrato de Fiducia** el **Fideicomitente Aportante** le cederá al **Fideicomitente Constructor** los derechos fiduciarios y beneficios fiduciarios que detenta en el **Fideicomiso**, los cuales se





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

concretarán al **Área Objeto de Desarrollo**, en la medida y proporción en que éste último le vaya pagando el precio de compraventa de tales derechos y beneficios fiduciarios conforme al precio pactado en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**. Para el efecto, en el **Contrato de Fiducia** el **Fideicomitente Aportante** le otorgó un mandato especial e irrevocable a la **Fiduciaria**, para que esta pueda registrar al **Fideicomitente Constructor** como nuevo titular de los derechos fiduciarios, en la medida en que esta última acredite haber efectuado los pagos del precio de compraventa y, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, este mandato se debe mantener vigente aún si fallece el **Fideicomitente Aportante** y se entenderá extinguido hasta la cancelación del precio de compraventa.

**Quinta:** El día 12 de agosto de 2020 falleció en la ciudad de Bogotá D.C. el señor **Julio Adonai Ochoa González**.

**Sexta:** Mediante Decreto 485 del 7 de diciembre de 2021, el alcalde mayor de Bogotá aprobó el **Plan Parcial** denominado "**Bosa 37**", integrado por dos Unidades de Gestión, una de las cuales, denominada **Unidad de Gestión 1**, se implanta sobre los **Lotes**. Así mismo, mediante Resolución RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022, la Curaduría Urbana 3 de Bogotá concedió **Licencia de Urbanización** a la **Unidad de Gestión 1** del **Plan Parcial**.

No obstante haberse obtenido la **Licencia de Urbanización**, a la presente fecha aún no se han englobado los **Lotes** para conformar el **Lote Globo** ni tampoco se ha podido conformar el **Área Objeto de Desarrollo** y el **Área Remanente Objeto de Restitución** por cuanto el área y los linderos de los **Lotes** mencionada en los folios de matrícula inmobiliaria y en los títulos de tradición no coincide con la realidad. Para resolver este inconveniente, el **Fideicomitente Desarrollador** solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) que actualizara el área y los linderos de los **Lotes** obteniendo como resultado que, a finales del año 2023, la UAECD expidiera

las siguientes Resoluciones:

Resolución	Denominación predio	Áreas según FMI	Áreas según la UAECD
Res. 99653 de 2023	Nuevo Lote Número 1	289.519,11 M2	279.224 M2
Res. 99657 de 2023	Nuevo Lote Número 2	73.606,84 M2	83.089,3 M2
Res. 99656 de 2023	Lote A – Camino	3.915,43	3.748,3 M2
		367.041,38 M2	366.061,6 M2

Con fundamento en dichas Resoluciones, el **Fideicomitente Constructor** tramitará ante alguna Curaduría Urbana la aprobación de la modificación de la **Licencia De Urbanización** y, una vez expedida la respectiva resolución aprobatoria, el **Fideicomitente Constructor** procederá a instruir a la **Fiduciaria** para que como vocera del **Fideicomiso**: (i) englobe los **Lotes** para conformar el **Lote Globo** y (ii) constituya la urbanización sobre el **Lote Globo** o divida éste en el **Área Objeto de Desarrollo** y el **Área Remanente Objeto de Restitución**.

Una vez exista jurídicamente el **Área Remanente Objeto de Restitución**, dicha porción predial deberá ser transferida a los **Fideicomitentes Aportantes**.

**Séptima:** Los herederos de **Julio Adonai Ochoa González** promovieron un proceso judicial para tramitar la sucesión intestada de este último. Mediante auto del 30 de octubre de 2020, el Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá, a quien le correspondió por reparto tramitar el proceso, reconoció como herederos del causante a **Juliana Daniela Ochoa Bonet**, **Cecilia Estefanía Ochoa Bonet**, **María Del Pilar Ochoa Vargas**, **Julio Edgar Ochoa Torres** y **William De Jesús**





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

**Ochoa Torres**, y a través del mismo auto les concedió la administración de los bienes que componen el haber sucesoral.

Con base en el acuerdo al que llegaron los herederos del causante, mediante escritura pública 5014 del 29 de diciembre de 2023, otorgada en la Notaría 34 de Bogotá, se solemnizó el trabajo de partición y adjudicación de bienes de **Julio Adonai Ochoa González**, en el que se adjudicó a las anteriores personas los derechos fiduciarios que éste tiene en el **Fideicomiso**, así como en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**.

En consecuencia, **Juliana Daniela Ochoa Bonet, Cecilia Estefanía Ochoa Bonet, María Del Pilar Ochoa Vargas, Julio Edgar Ochoa Torres y William De Jesús Ochoa Torres** ostentan en la actualidad la calidad de **Fideicomitentes Aportantes** dentro del **Fideicomiso**, en sustitución de **Julio Adonai Ochoa González** y sus derechos y beneficios fiduciarios se encuentran actualmente vinculados a los siguientes activos:

- a. Derechos fiduciarios en una proporción del 48.05%, vinculados como activo subyacente al "**Área Remanente Objeto De Restitución**".
- b. Derechos fiduciarios en una proporción del 12.12%, vinculados como activo subyacente al "**Área Objeto De Desarrollo**". En cumplimiento de la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo** el **Fideicomitente Constructor** deberá pagar las últimas dos cuotas del precio de compraventa y, una vez acredite ante la **Fiduciaria** que dicho pago se efectuó, en aplicación del mandato expreso contenido en el **Contrato de Fiducia**, cuyo alcance ratifican los **Fideicomitentes Aportantes** a través de este documento, **Fiduciaria Davivienda S.A.** procederá a registrar al **Fideicomitente Constructor** como titular de tales derechos y beneficios fiduciarios.
- c. Derechos fiduciarios vinculados a 5 **Unidades Privadas** de vivienda de Interés prioritario VIP de alguno de los **Proyectos** que se ejecutarán en el "**Área Objeto De Desarrollo**".

Una vez transferidos los anteriores activos, los **Fideicomitentes Aportantes** se desvincularán en forma automática del **Contrato de Fiducia**, quedando el **Fideicomitente Constructor** como único fideicomitente y beneficiario.

**Octava:** Que el día 15 de abril de 2024 los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria** suscribieron el Otrosí No. 2 al **Contrato** en donde se realizaron las siguientes modificaciones:

1. Se incluyó a la sociedad Grupo Bolívar S.A. como titular del 34.981% de los derechos y beneficios derivados del **Fideicomiso**, en virtud de la cesión efectuada por el **Fideicomitente Constructor**.
2. Se modificaron los numerales **1.14** y **1.15** de la cláusula **Primera** del **Contrato de Fiducia**, correspondientes a las **Definiciones** respecto de la Entidad Crediticia y nombre del Fideicomiso, respectivamente;
3. Se adicionó el numeral **1.26** de la cláusula **Primera** del **Contrato de Fiducia**, correspondiente a las **Definiciones** respecto de la inclusión de **Grupo Bolívar** como **Fideicomitente B**.
4. Se modificó la cláusula **Décima Primera** del **Contrato de Fiducia** correspondiente a los **Créditos**.
5. Se modificó la cláusula **Quincuagésima Segunda** del **Contrato de Fiducia** para permitir que el **Fideicomitente Constructor** adelante gestiones ante la **Entidad Crediticia** y ante la **Fiduciaria** tendientes a acordar los términos en que deberá ajustarse el **Contrato de Fiducia**, así como cualquier otra modificación que sea conveniente o necesaria, con la única limitación de que no se podrá modificar el derecho que los **Fideicomitentes Aportantes** tienen a obtener la transferencia del "**Área Remanente Objeto de Restitución**", sin ningún gravamen o limitación al dominio y el derecho a obtener el pago del saldo del precio de compraventa pactado en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**, y autorizar al **Fideicomitente Constructor** y a la **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso** para que constituya gravamen hipotecario abierto y sin límite en la cuantía sobre los tres **Lotes** en favor de la **Entidad Crediticia**, destinado en forma exclusiva a garantizar los **Créditos** que





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

se otorguen para el desarrollo de los **Proyectos**, con el compromiso del **Fideicomitente Constructor** que, una vez se obtenga la modificación de la Licencia de Urbanización y se pueda conformar jurídicamente el **Área Objeto de Restitución**, dicho gravamen hipotecario será cancelado y esta porción predial será transferida a los **Fideicomitentes Aportantes**.

6. Se modificaron todos los apartes del **Contrato de Fiducia** en los que se alude a "**Fideicomitente Aportante**" para sustituir dicha expresión por "**Fideicomitentes Aportantes**" y en los que se alude a "**Fideicomitente Desarrollador**" para sustituirla por "**Fideicomitente Constructor**".

**Novena.-** Bancolombia S.A. es la **Entidad Crediticia** que financiará la construcción de los **Proyectos Inmobiliarios** y, para perfeccionar las operaciones de **Crédito** dicha entidad ha exigido que se introduzcan algunas modificaciones al **Contrato De Fiducia** y que se constituya garantía hipotecaria sobre las **Áreas Útiles** o sobre los tres **Lotes**. Algunas de las mencionadas modificaciones ya fueron aclaradas en el **Otrosí No. 2**, y otras de ellas en las consideraciones arriba mencionadas.

**Décima.** Que conforme a lo establecido en la cláusula **Quincuagésima Segunda** correspondiente a las modificaciones al **Contrato De Fiducia**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**.

De conformidad con las anteriores **Consideraciones**, las partes acuerdan modificar el **Contrato De Fiducia**, a través del presente **Otrosí No. 3**, tal y como se señala a continuación:

### Cláusulas

**Primera.-** Se modifica la definición 1.8 (Beneficiarios) de la cláusula Primera (Definiciones) la cual quedará así:

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

*(...)*

**1.8 Beneficiarios:** *lo serán los Fideicomitentes de la siguiente forma:*

**1.8.1 Fideicomitentes Aportantes:** *Serán beneficiarios del Fideicomiso respecto del aporte de los Lotes, en la medida en que los vayan transfiriendo al Fideicomiso y hasta tanto no se haya efectuado el pago completo de los mismos por parte del Fideicomitente Constructor o no se haya realizado la cesión del 100% de los derechos y beneficios fiduciarios en favor de este último.*

**1.8.2 Fideicomitente B:** *será beneficiario, en relación con su porcentaje de derechos fiduciarios, respecto de los remanentes que quedaren en el Fideicomiso, después de culminado los Proyectos, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el Fideicomiso, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las Unidades Privadas que integren los Proyectos.*

**1.8.3 Fideicomitente Constructor:** *será beneficiario, en relación con su porcentaje de derechos fiduciarios, respecto de los remanentes que quedaren en el Fideicomiso, después de culminado los Proyectos, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el Fideicomiso, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las Unidades Privadas que integren los Proyectos.*

*La Fiduciaria no podrá otorgar los beneficios, excedentes, utilidades o restitución de aportes al Fideicomitente B o al Fideicomitente Constructor mientras se encuentre vigente el Crédito y no se haya atendido la totalidad de la deuda contraída en virtud del mismo."*

**Segunda.-** Se modifica la cláusula Sexta (Irrevocabilidad) la cual quedará así:





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

**“Sexta.- Irrevocabilidad:** el presente Contrato es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por los Fideicomitentes o por la Fiduciaria, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente Contrato y en la Ley. De igual forma, mientras se encuentre vigente el Crédito, cualquier modificación al Contrato deberá contar con la autorización de la Entidad Crediticia”

**Tercera.-** Se modifica la cláusula Novena (Manejo de los Recursos) la cual quedará así:

**“Novena.- Manejo de los recursos:** los recursos que ingresen al Fideicomiso, según la Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso), serán administrados en su totalidad por la Fiduciaria y serán transferidos por ésta al Fideicomitente Constructor, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos de éste para llevar a cabo la construcción de los Proyectos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. El Fideicomitente Constructor contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo de los Proyectos. Lo anterior, dada la naturaleza del Fideicomiso y la calidad del Fideicomitente Constructor de avalista de las operaciones de financiación aprobadas por la Entidad Crediticia para el desarrollo de los Proyectos.

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

**Parágrafo segundo:** El Fideicomitente Constructor solamente podrá utilizar los recursos correspondientes a los subsidios de vivienda de interés social otorgados por las entidades a que alude la ley, para atender el servicio de la deuda del Crédito y/o para la construcción del Proyecto.”

**Cuarta.-** Se modifica la cláusula Décima Primera (De los créditos), la cual quedará así:

**"Décima Primera.- De los Créditos:** la Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por el Fideicomitente Constructor, procederá a contratar para el Fideicomiso créditos con las Entidades Crediticias, destinados al desarrollo de los Proyectos, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria constituida sobre las Áreas Útiles que surgirán a partir de la constitución de la urbanización o constituida sobre los tres Lotes, si jurídicamente no existieren las Áreas Útiles en el momento en que se otorgue la garantía en favor de la Entidad Crediticia; en este último caso el Fideicomitente Constructor quedará obligado para con el Fideicomitente Aportante a tramitar ante la Entidad Crediticia la cancelación parcial de dicho gravamen, respecto del Área Remanente Objeto de Restitución, una vez se otorgue la escritura pública de división material del Lote Globo o de constitución de la urbanización, con fundamento en la resolución que aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización. De igual forma, la Fiduciaria podrá respaldar con garantía hipotecaria las obligaciones del Fideicomitente Constructor, tendientes al desarrollo exclusivo de los Proyectos. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso procederá a ser deudor/codeudor del Crédito, suscribir los pagarés sin limitación y cualquier otro documento y a otorgar las garantías que exijan las Entidades Crediticias. La atención de dichos Créditos se sujetará a las siguientes reglas:

(...)"

Quinta.- La cláusula Décima Tercera (Tenencia de los Lotes) quedará así:

**"Décima Tercera.- Tenencia de los Lotes:** La tenencia, guarda y custodia de los Lotes se encuentra entregada a favor del Fideicomitente Constructor a título de comodato, con el objeto de que pueda adelantar la construcción de los Proyectos. El comodato se regirá por las siguientes condiciones:

- 13.1. La Fiduciaria conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los Lotes en los términos del Contrato y por lo tanto los mismos continúan afectos a la finalidad establecida para la fiducia; y
- 13.2. El comodatario se compromete a mantener, custodiar y vigilar los Lotes mientras detente su tenencia y serán el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria, ante los demás Fideicomitentes y ante las autoridades por la utilización y conservación de los Lotes.



**13.3.** *Los Lotes solo serán usados por el Fideicomitente Constructor en calidad de Comodatario, y con su autorización, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución de los Proyectos. Dicho personal se encontrará bajo la directa dirección del Fideicomitente Constructor, quien será el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria, ante los demás Fideicomitentes y ante las autoridades por la utilización y conservación de los Lotes y por las construcciones que en ellos se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al Fideicomitente Constructor, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños. El Fideicomitente Constructor en calidad de Comodatario deberá notificar a la Fiduciaria de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica de los Lotes.*

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

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

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

**Parágrafo tercero:** se entiende que las estipulaciones establecidas en la presente cláusula se encuentran operando desde antes de la suscripción de este Otrósí, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al Fideicomiso.

**Parágrafo cuarto:** el Comodatario renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre los Lotes."

**Sexta.-** Se añaden unas nuevas obligaciones para el Fideicomitente Constructor, las cuales estarán en la cláusula Vigésima Cuarta (Obligaciones de los Fideicomitentes) la cual quedará así:

**"Vigésima Cuarta.- Obligaciones de los Fideicomitentes:** los Fideicomitentes tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

(...)

**C. Obligaciones del Fideicomitente Constructor**

(...)

**24.62.** Abstenerse de hacer canje de Unidades Privadas con proveedores, contratistas u otros terceros; esto bajo el entendido que todas las Unidades Privadas resultantes del Proyecto están afectas a la garantía hipotecaria y su venta es la fuente natural de pago del Crédito.

**24.63.** Abstenerse de otorgar a favor de terceros prenda u otras garantías mobiliarias sobre los derechos fiduciarios, de beneficio u otros derechos de contenido económico o de





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

crédito (tales como cuentas por cobrar a favor del patrimonio autónomo) respecto de los cuales el fideicomiso sea titular o tenga algún derecho presente o futuro.

**24.64.** El Fideicomitente se compromete a: (i) Manejar centros de costos independientes para cada uno de los proyectos o etapas del proyecto financiados por la Entidad Crediticia y (ii) entregar a la Entidad Crediticia durante la vigencia del Crédito Constructor, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada trimestre, copia de las certificaciones mensuales aportadas por el Revisor Fiscal a la Fiduciaria para la legalización de los pagos efectuados con los recursos girados a su favor. La información deberá ser entregada en los términos que para el efecto le ha indicado la Entidad Crediticia al Fideicomitente. Tal certificación deberá dar la certeza de que la Revisoría Fiscal cotejó el correspondiente informe de rendición de cuentas con la información aportada, encontrando todo de conformidad."

**Séptima.-** La cláusula Trigésima Segunda (Liquidación) quedará así:

**"Trigésima Segunda.- Liquidación:** a la terminación del presente Contrato, por cualquiera de sus causales, la Fiduciaria presentará a los Fideicomitentes, dentro de los siguientes 15 días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con los Proyectos de acta de liquidación. Si dentro de los 10 días hábiles siguientes los Fideicomitentes no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remite a la Fiduciaria el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que aceptan la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

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

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

**Parágrafo segundo:** Mientras se encuentre vigente el Crédito, no se podrá liquidar el Fideicomiso, a menos que se presenten las causales 31.7, 31.8 o 31.9 de la cláusula Trigésima Primera de este Contrato."



Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

**Octava.-** Las demás cláusulas continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contrarien el presente Otrosí

**Novena.- Validez de la Firma Electrónica:** las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación e cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que si la parte es una persona jurídica, el firmante tiene capacidad jurídica para comprometerla y para obligarla mediante firma electrónica y no requiere de autorización adicional para ello.

**Décima.- Obligaciones de los firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

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

**Undécima.- Perfeccionamiento y Vigencia.** Se entenderá vigente el presente Otrosí el día en que quede firmado por las partes, es decir, una vez firme el **Fideicomitente Constructor** y la **Fiduciaria**. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, esta fecha se constatará con el certificado de las firmas.





Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)

**La Fiduciaria**  
**Fiduciaria Davivienda S.A.**

**El Fideicomitente Constructor**  
**Constructora Bolívar S.A.**

*DS*  
*Carolina Mondragón*  
**Cindy Carolina Mondragón Parada**  
Representante Legal Suplente

*CNG*  
*Diego*  
**Diego Javier Ospina Garzón**  
Primer Suplente del Presidente

Suscribe el presente documento en señal de aceptación del mismo **Grupo Bolívar S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura pública número 4.715 del 23 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría Séptima (7) del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente acto por **María de las Mercedes Ibáñez Castillo**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.681.414, en su condición de Segundo Suplente del Presidente y por tanto representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

*PR*  
*mm 90*  
*P*  
**Grupo Bolívar S.A.**  
**María de las Mercedes Ibáñez Castillo**  
Segundo Suplente del Presidente

**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 9A1D760FFA2D4EDAAE771F2223AE9DA2	Estado: Completado
Asunto: Complete with DocuSign: 20240613 Otrosí No. 3 Fideicomiso Bosa Nova (modificaciones Bancolombia...	
Sobre de origen:	
Páginas del documento: 17	Firmas: 3
Páginas del certificado: 8	Iniciales: 4
Firma guiada: Activado	Autor del sobre:
Sello del identificador del sobre: Activado	Carolina Nino Gomez
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco	Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
	Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
	Bogotá, Cundinamarca 111111
	carolina.nino@constructorabolivar.com
	Dirección IP: 200.122.237.66

**Seguimiento de registro**

Estado: Original	Titular: Carolina Nino Gomez	Ubicación: DocuSign
13/06/2024 11:12:02	carolina.nino@constructorabolivar.com	

**Eventos de firmante**

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
<p>Carolina Niño Gómez</p> <p>carolina.nino@constructorabolivar.com</p> <p>JEFE JURÍDICA INMOBILIARIA Y CORPORATIVA</p> <p>Constructora Bolívar</p> <p>Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)</p>	<p>CNG</p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado</p> <p>Utilizando dirección IP: 200.122.237.66</p>	<p>Enviado: 13/06/2024 11:14:16</p> <p>Visto: 13/06/2024 11:14:30</p> <p>Firmado: 13/06/2024 11:14:46</p>

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
 Aceptado: 13/06/2024 11:14:30  
 ID: e6fa324f-57c7-4cd1-a296-ce0394a5fc9d

<p>diego ospina</p> <p>diego.ospina@constructorabolivar.com</p> <p>Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)</p>	<p><i>OSP</i></p> <p>Adopción de firma: Imagen de firma cargada</p> <p>Utilizando dirección IP: 191.156.242.254</p> <p>Firmado con un dispositivo móvil</p>	<p>Enviado: 13/06/2024 11:14:48</p> <p>Visto: 13/06/2024 12:31:21</p> <p>Firmado: 13/06/2024 12:31:41</p>
---	---	---

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
 Aceptado: 13/06/2024 12:31:21  
 ID: 82afd95d-75e5-4551-82b6-07595e01e3fa

<p>DANIEL SOTO</p> <p>desoto@davivienda.com</p> <p>Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)</p>	<p>DS</p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado</p> <p>Utilizando dirección IP: 163.116.234.50</p>	<p>Enviado: 13/06/2024 12:31:43</p> <p>Visto: 13/06/2024 12:42:25</p> <p>Firmado: 13/06/2024 12:42:31</p>
---	---	---

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
 Aceptado: 13/06/2024 12:42:25  
 ID: 9812df17-55b7-4469-b837-d78474a1e056

<p>Carolina Mondragón</p> <p>cmondragon@davivienda.com</p> <p>Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)</p>	<p><i>Carolina Mondragón</i></p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado</p> <p>Utilizando dirección IP: 163.116.234.102</p>	<p>Enviado: 13/06/2024 12:42:33</p> <p>Visto: 13/06/2024 12:54:12</p> <p>Firmado: 13/06/2024 12:56:32</p>
--	---	---

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
 Aceptado: 13/06/2024 12:54:12  
 ID: 01afd36-c74a-4a02-b590-5be26b039c9c



Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Hernando Ramirez hernando.ramirez@segurosbolivar.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)		Enviado: 13/06/2024 12:56:33 Visto: 13/06/2024 13:23:11 Firmado: 13/06/2024 13:27:58

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo  
Utilizando dirección IP: 191.156.183.146  
Firmado con un dispositivo móvil

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
Aceptado: 13/06/2024 13:23:11  
ID: caae410-280a-428a-a330-9906a276a913

Hilda Rozo hilda.rozo@grupobolivar.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)		Enviado: 13/06/2024 13:28:00 Visto: 13/06/2024 14:30:12 Firmado: 13/06/2024 14:31:17
--	---	--

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo  
Utilizando dirección IP: 191.156.56.136  
Firmado con un dispositivo móvil

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
Aceptado: 13/06/2024 14:30:12  
ID: 77ded755-5aad-491b-ad72-34096a9357b7

María Mercedes Ibañez mercedes.ibanez@grupobolivar.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)		Enviado: 13/06/2024 14:31:19 Visto: 14/06/2024 15:59:21 Firmado: 14/06/2024 16:01:48
--	---	--

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo  
Utilizando dirección IP: 186.31.59.50  
Firmado con un dispositivo móvil

**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**  
Aceptado: 14/06/2024 15:59:21  
ID: c33897a5-c7bd-463e-a0d4-4eeadf822594

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
--------------------------------	-------	--------------

Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
------------------------------	--------	--------------

Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
------------------------------	--------	--------------

Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
-------------------------------------	--------	--------------

Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
--------------------------------	--------	--------------

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
----------------------------	--------	--------------

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
---------------------	-------	--------------

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
--------------------	-------	--------------

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	13/06/2024 11:14:16
Certificado entregado	Seguridad comprobada	14/06/2024 15:59:21
Firma completada	Seguridad comprobada	14/06/2024 16:01:48
Completado	Seguridad comprobada	14/06/2024 16:01:48

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
------------------	--------	------------------

**Divulgación de firma y Registro electrónicos**

## TERMINOS Y CONDICIONES

### DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

#### DEFINICIONES PREVIAS:

- **DocuSign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:
  - a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign.
  - b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign.
  - c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
  - d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica DocuSign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica DocuSign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite "**Tratamiento de Datos Personales**", según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma DocuSign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica DocuSign publicados en: <https://www.docusign.com/es/empresa/condiciones-de-uso/web>

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica DocuSign.

#### a. Sistema de Firma Electrónica DocuSign:



9

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

*“Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente”.*

DocuSign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoría completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

#### **b. Capacidad:**

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

#### **c. Declaraciones:**

El usuario de la plataforma DocuSign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma DocuSign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatutarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma DocuSign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma DocuSign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma DocuSign.

**d. Veracidad de los datos:**

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma DocuSign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

**e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:**

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma DocuSign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiese causarse por el inadecuado uso del Sistema.



**f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:**

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica DocuSign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

**g. Obligaciones especiales del Usuario:**

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma DocuSign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:
- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;
- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**Nota:** Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**h. Tratamiento de Datos Personales:**

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma Docusign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: [www.constructorabolivar.com/pqrs](http://www.constructorabolivar.com/pqrs);
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: [www.constructorabolivar.com/pqrs](http://www.constructorabolivar.com/pqrs);
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: [proteccion\\_datos@zuana.com.co](mailto:proteccion_datos@zuana.com.co);
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales>



**i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:**

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

**j. Legislación aplicable**

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma DocuSign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

**k. Aceptación de términos y condiciones:**

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.

**Otrosí No. 4**

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

**Fideicomiso Ciudad Rosaleda**

Entre los suscritos:

(i) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **Camilo Andrés Alzate Cano**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.733.761 de Armenia, actuando en calidad de suplente del presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente documento para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Constructor**; y

(ii) **Fiduciaria Davivienda S.A. – Fidudavivienda S.A.**, sociedad debidamente constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, representada en este acto por **Cindy Carolina Mondragón Parada**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 1.032.382.072 de Bogotá, en su calidad de Suplente del Presidente y por ende Representante Legal Suplente, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria; Fideicomiso Ciudad Rosaleda (antes Bosa Nova)**

Suscribimos el presente **Otrosí No. 4** al **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **Fideicomiso Ciudad Rosaleda** (antes denominado Fideicomiso Bosa Nova, en adelante el **Contrato de Fiducia**), que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

**Consideraciones**

**Primera:** Mediante documento privado suscrito el 30 de julio de 2019, el señor **Julio Adonai Ochoa González**, en calidad de **Fideicomitente Aportante**, y



**Constructora Bolívar S.A.**, en calidad de **Fideicomitente Constructor**, celebraron en conjunto con la **Fiduciaria** un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos (en adelante el **Contrato de Fiducia**) en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Bosa Nova** (hoy **Fideicomiso Ciudad Rosaleda**, en adelante el **Fideicomiso**).

**Segunda:** El día 1º de septiembre de 2019, las partes suscribieron el **Otrosí No. 1** al **Contrato De Fiducia**, con el propósito de realizar unos ajustes frente a la administración de los recursos y la contabilización de los mismos.

**Tercera:** El día 12 de agosto de 2020 falleció en la ciudad de Bogotá D.C. el señor **Julio Adonai Ochoa González**. Por consiguiente, los herederos de **Julio Adonai Ochoa González** promovieron un proceso judicial para tramitar la sucesión intestada de este último. Mediante auto del 30 de octubre de 2020, el Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá, a quien le correspondió por reparto tramitar el proceso, reconoció como herederos del causante a **Juliana Daniela Ochoa Bonet, Cecilia Estefanía Ochoa Bonet, María Del Pilar Ochoa Vargas, Julio Edgar Ochoa Torres** y **William De Jesús Ochoa Torres**, y a través del mismo auto les concedió la administración de los bienes que componen el haber sucesoral.

Con base en el acuerdo al que llegaron los herederos del causante, mediante escritura pública 5014 del 29 de diciembre de 2023, otorgada en la Notaría 34 de Bogotá, se solemnizó el trabajo de partición y adjudicación de bienes de **Julio Adonai Ochoa González**, en el que se adjudicó a las anteriores personas los derechos fiduciarios que éste tiene en el **Fideicomiso**.

**Cuarta:** El día 15 de abril de 2024 **Constructora Bolívar S.A.** en calidad de **Fideicomitente Constructor** y **Juliana Daniela Ochoa Bonet, Cecilia Estefanía Ochoa Bonet, María Del Pilar Ochoa Vargas, Julio Edgar Ochoa Torres** y **William De Jesús Ochoa Torres** en calidad de **Fideicomitentes Aportantes**, suscribieron con la **Fiduciaria** el **Otrosí No. 2** al **Contrato De Fiducia** en el que realizaron las siguientes modificaciones:

1. Se incluyó a la sociedad Grupo Bolívar S.A. como titular del 34.981% de los derechos y beneficios derivados del **Fideicomiso**, en virtud de la cesión efectuada por el **Fideicomitente Constructor**.
2. Se modificaron los numerales **1.14** y **1.15** de la cláusula **Primera** del **Contrato de Fiducia**, correspondientes a las **Definiciones** respecto de la

- Entidad Crediticia y nombre del **Fideicomiso**, respectivamente;
3. Se adicionó el numeral 1.26 de la cláusula **Primera** del **Contrato de Fiducia**, correspondiente a las **Definiciones** respecto de la inclusión de **Grupo Bolívar** como **Fideicomitente B**.
  4. Se modificó la cláusula **Décima Primera** del **Contrato de Fiducia** correspondiente a los **Créditos**.
  5. Se modificó la cláusula **Quincuagésima Segunda** del **Contrato de Fiducia** para permitir que el **Fideicomitente Constructor** adelante gestiones ante la **Entidad Crediticia** y ante la **Fiduciaria** tendientes a acordar los términos en que deberá ajustarse el **Contrato de Fiducia**, así como cualquier otra modificación que sea conveniente o necesaria, con la única limitación de que no se podrá modificar el derecho que los **Fideicomitentes Aportantes** tienen a obtener la transferencia del "**Área Remanente Objeto de Restitución**", sin ningún gravamen o limitación al dominio y el derecho a obtener el pago del saldo del precio de compraventa pactado en la **Promesa del Área Objeto de Desarrollo**, y autorizar al **Fideicomitente Constructor** y a la **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso** para que constituya gravamen hipotecario abierto y sinlímite en la cuantía sobre los tres **Lotes** en favor de la **Entidad Crediticia**, destinado en forma exclusiva a garantizar los **Créditos** que se otorguen para el desarrollo de los **Proyectos**, con el compromiso del **Fideicomitente Constructor** que, una vez se obtenga la modificación de la Licencia de Urbanización y se pueda conformar jurídicamente el **Área Objeto de Restitución**, dicho gravamen hipotecario será cancelado y esta porción predial será transferida a los **Fideicomitentes Aportantes**.
  6. Se modificaron todos los apartes del **Contrato de Fiducia** en los que se alude a "**Fideicomitente Aportante**" para sustituir dicha expresión por "**Fideicomitentes Aportantes**" y en los que se alude a "**Fideicomitente Desarrollador**" para sustituirla por "**Fideicomitente Constructor**".

**Quinta:** El día 14 de junio de 2024 los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria** suscribieron el **Otrosí No. 3** al **Contrato De Fiducia** en el que realizaron las siguientes modificaciones, atendiendo la solicitud de Bancolombia, que es la **Entidad Crediticia** que financiará la construcción de los **Proyectos Inmobiliarios**:

1. Se modificó la definición 1.8 (Beneficiarios) de la cláusula **Primera** (Definiciones).
2. Se modificó la cláusula **Sexta** (Irrevocabilidad) para que quedara



constancia de que mientras se encuentre vigente el Crédito, cualquier modificación al Contrato deberá contar con la autorización de la Entidad Crediticia.

3. Se modificó la cláusula Novena (Manejo de los Recursos), para que quedara constancia de que el Fideicomitente Constructor solamente podrá utilizar los recursos correspondientes a los subsidios de vivienda de interés social otorgados por las entidades a que alude la ley, para atender el servicio de la deuda del Crédito y/o para la construcción del Proyecto.
4. Se modificó la cláusula Décima Primera (De los créditos), con el propósito de facultar a la Fiduciaria para constituir hipoteca en favor de la Entidad Crediticia sobre los tres Lotes de propiedad del Fideicomiso.
5. Se modificó la cláusula Décima Tercera (Tenencia de los Lotes).
6. Se modificó la cláusula Vigésima Cuarta (Obligaciones de los Fideicomitentes) con el propósito de añadir nuevas obligaciones para el Fideicomitente Constructor.
7. Se modificó la cláusula Trigésima Segunda (Liquidación).

**Sexta:** Atendiendo la solicitud de Bancolombia, que es la **Entidad Crediticia** que financiará la construcción de los **Proyectos Inmobiliarios**, se debe introducir un nuevo ajuste al **Contrato de Fiducia** con el propósito de hacer constar que la Fiduciaria, como vocera del **Fideicomiso**, manejará centros de costos independientes por cada uno de los **Proyectos Inmobiliarios** que se desarrollen en cada una de las **Áreas Útiles**.

**Séptima:** Conforme a lo establecido en la cláusula **Quincuagésima Segunda** correspondiente a las modificaciones al **Contrato de Fiducia**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre el **Fideicomitente Constructor** y la **Fiduciaria**, con las limitaciones allí expresadas.

De conformidad con las anteriores **Consideraciones**, las partes acuerdan modificar el **Contrato De Fiducia**, a través del presente **Otrosí No. 4**, tal y como se señala a continuación:

#### Cláusulas

**Primera.-** Se adiciona el numeral 19.40 a la cláusula Décima Novena (Obligaciones de la Fiduciaria) la cual quedará así:

**"Décima Novena.- Obligaciones de la Fiduciaria:** además de las establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente Contrato, son obligaciones de la Fiduciaria, que ejecutará en representación del Fideicomiso, las siguientes:

- 19.1. *Suscribir la escritura pública en virtud de la cual se transferirá al Fideicomiso a título de aporte por parte del Fideicomitente Aportante los Lotes, o los predios que a futuro se reciban;*
- 19.2. *Permitir al Fideicomitente Constructor adelantar todos los trámites encaminados a obtener la aprobación del Plan Parcial, la obtención de la Licencia de Urbanismo y la(s) Licencia(s) de Construcción.*
- 19.3. *Suscribir la escritura de englobe de los Lotes para efectos de conformar el Lote Globo.*
- 19.4. *Suscribir la(s) escritura(s) de constitución de la urbanización una vez obtenida la Licencia de Urbanismo y transferir al Distrito Capital de Bogotá las Áreas de Cesión Pública Obligatoria;*
- 19.5. *Suscribir la escritura pública a través de la cual se restituirá al Fideicomitente Aportante, el Área Remanente Objeto de Restitución, una vez aprobada la Licencia de Urbanismo.*
- 19.6. *Emitir una certificación a los Fideicomitentes, suscrita por su representante legal, en la que conste que los Lotes, o los lotes que a futuro se reciban, fueron aportados al Fideicomiso para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social, con sujeción a lo establecido en el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;*
- 19.7. *Recaudar los recursos provenientes de la venta de las Unidades Privadas;*
- 19.8. *Recaudar los recursos provenientes del Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, así como los recursos provenientes tanto de subsidios de vivienda de interés social u otros subsidios otorgados por las entidades competentes, como de créditos otorgados a los Compradores por las entidades que alude la ley;*
- 19.9. *Solicitar al Perito de los Proyectos, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avance de los Proyectos a partir del tercer mes siguiente al inicio de obra;*
- 19.10. *Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;*
- 19.11. *Pagar con los recursos que generen las ventas de las Unidades Privadas resultantes de los Proyectos o con recursos proporcionados por el Fideicomitente Constructor, las acreencias a cargo del Fideicomiso;*



- 19.12.** Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);
- 19.13.** Entregar al Fideicomitente Constructor los recursos que conforman el Fideicomiso según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción de los Proyectos, de conformidad con lo establecido en el Contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la Cláusula Décima (Prelación de Pagos) del presente Contrato;
- 19.14.** Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que adquieran en los Proyectos, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán;
- 19.15.** Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia de los Lotes a favor del Fideicomitente Constructor atendiendo lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera (Tenencia de los Lotes) del presente Contrato;
- 19.16.** Mantener la titularidad de los bienes que integran el Fideicomiso;
- 19.17.** Coadyuvar al Fideicomitente Constructor en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo de los Proyectos sobre los Lotes y las ventas de las Unidades Privadas. Esta colaboración en ningún caso implicará que el Fideicomiso o la Fiduciaria asumen responsabilidad alguna por el desarrollo de los Proyectos;
- 19.18.** Otorgar al Fideicomitente Constructor como gestor de ventas de los Proyectos, un poder en virtud del cual éste podrá prometer en venta las Unidades Privadas que resulten de la construcción de los Proyectos y podrá otorgar un poder para suscribir en representación del Fideicomiso las escrituras públicas de compraventa respecto de las Unidades Privadas que integren los Proyectos, en los términos convenidos en las promesas individuales suscritas con los Compradores siempre y cuando la Fiduciaria haya efectuado la correspondiente revisión en listas cautelares a los Compradores. Los textos tanto de la promesa de compraventa como de la escritura pública de compraventa, deberán ser aprobados previamente por la Fiduciaria;
- 19.19.** Emitir periódicamente las facturas electrónicas por los ingresos de las Ventas de las Unidades de Vivienda teniendo en cuenta la información suministrada por el Fideicomitente Constructor dentro de los plazos y horarios establecidas. Cualquier inconsistencia en la información remitida por el Fideicomitente o aclaración que requieran los clientes estará a cargo del Fideicomitente Constructor;

- 19.20.** Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud de la facturación de los ingresos del Fideicomiso con de detalle de la información suministrada por el Fideicomitente Constructor. Cualquier inconsistencia en la información suministrada estará a cargo del Fideicomitente Constructor;
- 19.21.** Adelantar los trámites que se requieran ante la Entidad Crediticia con el fin de obtener la aprobación del Crédito destinado a financiar la construcción de los Proyectos;
- 19.22.** Constituir las garantías y el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre los Lotes y/o las Unidades Privadas, para garantizar obligaciones del Fideicomiso contraídas con la Entidad Crediticia. En caso de requerirse, el Fideicomiso responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las entidades crediticias a los Compradores de las Unidades Privadas construidas o que se construyan sobre los Lotes, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias;
- 19.23.** Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal de los Proyectos, previa la validación del mismo;
- 19.24.** Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso contra actos de terceros y aún de los mismos Fideicomitentes, con cargo exclusivamente a los recursos del Fideicomiso;
- 19.25.** Recibir y dar trámite a los informes del Fideicomitente Constructor que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera de los Proyectos, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del Fideicomiso;
- 19.26.** Recibir del Fideicomitente Constructor el presupuesto y el flujo de caja de los Proyectos, el cual hará parte integral del presente Contrato;
- 19.27.** Permitir el proceso de construcción de los Proyectos sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo;
- 19.28.** Exigir al Fideicomitente Constructor la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de fiducia mercantil se efectuará de los Lotes y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
- 19.29.** Exigir a los Fideicomitentes y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;



- 19.30.** *Mantener los recursos fideicomitidos separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre llevando para ello una contabilidad separada de la sociedad fiduciaria y de los demás fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bajo Normas Colombianas mientras sea imperativo llevar ambas contabilidades, y expedir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar;*
- 19.31.** *Solicitar al Fideicomitente Constructor, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución de los Lotes y/o de las Unidades Privadas resultantes no vendidas, cuando el Fideicomiso no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución de los Lotes al momento de la liquidación del Fideicomiso, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 31.2, 31.3 o 31.5 de la cláusula Trigésima Primera (Terminación del Contrato) del presente Contrato;*
- 19.32.** *Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;*
- 19.33.** *Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la Entidad Crediticia, previa entrega de las utilidades del Fideicomiso al Beneficiario;*
- 19.34.** *Entregar en forma total o parcial los remanentes del Fideicomiso, incluidas las Unidades Privadas resultantes no vendidas, a los Fideicomitentes, a título de beneficio fiduciario, en los términos establecidos en el presente Contrato;*
- 19.35.** *Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del Fideicomiso existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el Fideicomiso diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivados de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del Fideicomitente Constructor;*
- 19.36.** *Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, la cual se presentará en forma*

*escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;*

- 19.37.** *Entregarle a los Compradores un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la Cláusula Vigésima Séptima (Informes Periódicos a los Compradores) de este Contrato;*
- 19.38.** *Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y*
- 19.39.** *Las demás que se deriven de la ley y del Contrato.*
- 19.40.** *Manejar centros de costos independientes para cada uno de los Proyectos Inmobiliarios con el propósito de contabilizar los ingresos, costos y gastos que correspondan a cada uno.*

**Segunda.-** Las demás cláusulas continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí No. 4.

**Tercera.- Validez de la Firma Electrónica:** las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí No. 4, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

- 3.1.** Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante.
- 3.2.** Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 3.3.** Que si la parte es una persona jurídica, el firmante tiene capacidad jurídica para comprometerla y para obligarla mediante firma electrónica y no requiere de autorización adicional para ello.

**Cuarta.- Obligaciones de los firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí No. 4, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

- 4.1.** Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- 4.2.** Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
- 4.3.** Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o



queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**Quinta.- Perfeccionamiento y Vigencia.** Se entenderá vigente el presente Otrosí No. 4 el día en que quede firmado por las partes, es decir, una vez firme el **Fideicomitente Constructor** y la **Fiduciaria**. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, esta fecha se constatará con el certificado de las firmas.

**La Fiduciaria**  
**Fiduciaria Davivienda S.A.**

Firmado por CINDY CAROLINA MONDRAGON PARADA  
el 2024-07-25 00:06:18 GMT

D.E.S.P.

**Cindy Carolina Mondragón Parada**  
**Representante Legal Suplente**

**El Fideicomitente Constructor**  
**Constructora Bolívar S.A.**

Firmado por CAMILO ANDRES ALZATE CANO  
el 2024-07-25 14:31:02 GMT

**Camilo Andrés Alzate Cano**  
**Suplente del Presidente**

D.E.V.C.



**ADENDO AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS**

**ROSA VIOLETA  
ETAPA UNO (1)**

Entre los suscritos: (i) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en el presente documento por **DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.228.907, quien actúa en calidad de Primer Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos de este ADENDO se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, y de otra parte; (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente documento por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos de este ADENDO se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos **ADENDO** de la **ETAPA UNO (1)** al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS – ROSA VIOLETA**, ADENDO que se registrá por las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:** El objeto del presente ADENDO consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante la promoción y comercialización de **ETAPA UNO (1)** del PROYECTO. Para tal efecto, la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para la **ETAPA UNO (1)** del PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1.077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración del presente ADENDO, o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se





- hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda".
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO.
  3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual es equivalente al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias de la **ETAPA UNO (1)**, esto es, doscientas cuarenta y cinco (245) unidades inmobiliarias de las cuatrocientas ocho (408) que la integran o este mismo porcentaje frente a las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción. Lo anterior deberá ser certificado por el Contador Público y el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.
  4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
  5. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
  6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
  7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

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

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si de la revisión de los documentos de que trata el Numeral Sexto (6°) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en un plazo no mayor a quince (15) días

calendario a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Segunda (Duración) del presente ADENDO.

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

**PARÁGRAFO SEXTO:** en el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

**SEGUNDA.- DURACIÓN:** El término de duración del presente ADENDO será de cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

**TERCERA.-** Los demás aspectos del ADENDO se manejarán de acuerdo con las condiciones pactadas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS – ROSA VIOLETA**, suscrito entre las partes.

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

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

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

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

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

**SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente ADENDO el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este ADENDO,





**DAVIVIENDA**  
Fiduciaria

no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

**EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**

Firmado por **DIEGO JAVIER OSPINA**  
el 2023-11-24 05:14:16 COT

**D.V.**

**CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**  
**DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN**  
Representante Legal Suplente

**LA FIDUCIARIA**

Firmado por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**  
el 2023-11-28 07:38:48 COT

**L.R.**

**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**  
**CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**  
Representante Legal Suplente

**B.L.V.B.**

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE MARTI	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-P0121
		VERSIÓN 10

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras en miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 10 de junio de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A

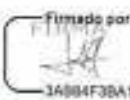
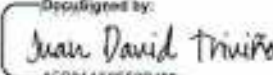
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
DIRECCIÓN:	NUEVO LOTE 2 LA ISLA				
APARTAMENTOS:	406	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	20,027 m <sup>2</sup>				
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE (utilizada para esta radicación):	624,549 \$/m <sup>2</sup>				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	25,410 m <sup>2</sup>				
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3,132,763 \$/m <sup>2</sup>				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 12,508,134	492,257 \$/m <sup>2</sup>	15.7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 45,671,826	1,797,413 \$/m <sup>2</sup>	57.4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 14,846,775	584,294 \$/m <sup>2</sup>	18.7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 4,777,318	188,011 \$/m <sup>2</sup>	6.0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1,798,697	70,788 \$/m <sup>2</sup>	2.3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 79,602,749	3,132,763 \$/m <sup>2</sup>	100%


IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 85,652,221	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 6,049,472
			7.1%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 12,508,134	15.7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 6,085,366	7.6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 50,328,000	63.2%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 10,681,250	13.4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 79,602,749	100%

FILA VALIDACIÓN

Firmado por:  3A884F38A1EF438... FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	Decrypted by:  ASC8AA7DE53B490... FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--




 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

**ANEXO FLUJO DE CAJA - Otras miles COP\$**

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL, NOMBRE COMPLETO)		CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A			
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA		3. BARRIO DE CONSTRUCCIÓN	4. MUNICIPIO	5. ANTEPROYECTO	6. ESTADO
BOSA VIOLETA (ETAPA 1)		29429.79	29007.46	408	2
7. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA		8. FECHA DE COMIENZO	9. FECHA DEL PROYECTO	10. FECHA DE INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA DE ENTREGA DEL PROYECTO
NUEVO LOTE 2 LA ISLA		2025-Jun-10	2024-ene	2023-dic	2025-dic

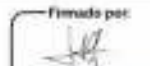

**FLUJO DE CAJAS**

FUENTES	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	TOTAL FLUJO DE CAJA	TOTAL CAPITAL (TOTAL FLUJO DE CAJA)	Ejercicios																					
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040					
<b>FUENTES</b>				<b>Ejercicio 0</b>	<b>Ejercicio 1</b>	<b>Ejercicio 2</b>	<b>Ejercicio 3</b>	<b>Ejercicio 4</b>	<b>Ejercicio 5</b>	<b>Ejercicio 6</b>	<b>Ejercicio 7</b>	<b>Ejercicio 8</b>	<b>Ejercicio 9</b>	<b>Ejercicio 10</b>	<b>Ejercicio 11</b>	<b>Ejercicio 12</b>	<b>Ejercicio 13</b>	<b>Ejercicio 14</b>	<b>Ejercicio 15</b>	<b>Ejercicio 16</b>	<b>Ejercicio 17</b>	<b>Ejercicio 18</b>	<b>Ejercicio 19</b>	<b>Ejercicio 20</b>	
01. TERRENO	12.508.134	12.508.134	0.000	12.508.134																					
02. PAGOS PROPIOS	8.085.306	8.085.306	0.000		1.702.421	106.445	7.820	8.070	8.071	110.219	11.299	120.824	20.541	20.830	21.326	24.692	145.047	155.372	248.046	187.679	176.290	148.233	297.772	408.710	
03. CREDITO EMPLEO FINANCIERO	58.328.000	58.328.000	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
04. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05. VENTAS FINANCIACION	19.891.250	19.891.250	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06. VENTAS PROPIAS	74.975.971	74.975.971	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
07. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL FUENTES</b>	<b>194.677.720</b>	<b>194.677.720</b>	<b>0.000</b>		<b>1.702.421</b>	<b>106.445</b>	<b>7.820</b>	<b>8.070</b>	<b>8.071</b>	<b>110.219</b>	<b>11.299</b>	<b>120.824</b>	<b>20.541</b>	<b>20.830</b>	<b>21.326</b>	<b>24.692</b>	<b>145.047</b>	<b>155.372</b>	<b>248.046</b>	<b>187.679</b>	<b>176.290</b>	<b>148.233</b>	<b>297.772</b>	<b>408.710</b>	
<b>USOS</b>				<b>Ejercicio 1</b>	<b>Ejercicio 2</b>	<b>Ejercicio 3</b>	<b>Ejercicio 4</b>	<b>Ejercicio 5</b>	<b>Ejercicio 6</b>	<b>Ejercicio 7</b>	<b>Ejercicio 8</b>	<b>Ejercicio 9</b>	<b>Ejercicio 10</b>	<b>Ejercicio 11</b>	<b>Ejercicio 12</b>	<b>Ejercicio 13</b>	<b>Ejercicio 14</b>	<b>Ejercicio 15</b>	<b>Ejercicio 16</b>	<b>Ejercicio 17</b>	<b>Ejercicio 18</b>	<b>Ejercicio 19</b>	<b>Ejercicio 20</b>		
01. TERRENO	12.508.134	12.508.134	0.000		1.924.729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
02. PAGOS PROPIOS	45.671.826	45.671.826	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
03. PAGOS PROPIOS	14.846.775	14.846.775	0.000		119.891	502.495	0	0	0	181.203	0	183.495	0	0	0	0	116.449	119.944	289.995	116.449	116.449	126.522	142.311	250.749	
04. PAGOS FINANCIEROS	4.777.318	4.777.318	0.000		0	4.251	7.820	8.070	8.071	8.587	11.299	17.209	20.541	20.830	21.326	24.692	26.590	25.429	42.741	51.230	58.941	57.285	18.221	79.095	
05. PAGOS DE VENTAS	1.798.697	1.798.697	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	382.447	85.231	79.095	
06. PAGOS PROPIOS	8.085.306	8.085.306	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
07. CREDITO EMPLEO FINANCIERO	58.328.000	58.328.000	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
08. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
09. OTROS PAGOS (*)	0	0	0.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL USOS</b>	<b>138.216.110</b>	<b>138.216.110</b>	<b>0.000</b>		<b>1,924,729</b>	<b>106,445</b>	<b>7,820</b>	<b>8,070</b>	<b>8,071</b>	<b>110,219</b>	<b>11,299</b>	<b>120,824</b>	<b>20,541</b>	<b>20,830</b>	<b>21,326</b>	<b>24,692</b>	<b>145,047</b>	<b>155,372</b>	<b>248,046</b>	<b>187,679</b>	<b>176,290</b>	<b>148,233</b>	<b>297,772</b>	<b>408,710</b>	
10. SALDO CAJA INICIAL	18.937.608	18.937.608			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11. SALDO ACUMULADO					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																									
(*) OTROS PAGOS (Especificar):																									
12. OBSERVACIONES:																									


Firmado por:  


DocuSigned by:  
**Juan David Triviño**  
ASCOMAFICORSES


**FILA VALEACIÓN**

FUENTES	AL PRESUPUESTO GENERAL		AL FONDO FONCIARIO		AL FONDO DE INVERSIÓN		AL FONDO DE DESARROLLO		AL FONDO DE INICIATIVA PRIVADA		AL FONDO DE INICIATIVA SOCIAL		AL FONDO DE INICIATIVA COMUNITARIA		AL FONDO DE INICIATIVA EMPRESARIAL		AL FONDO DE INICIATIVA CULTURAL		AL FONDO DE INICIATIVA DEPORTIVA		AL FONDO DE INICIATIVA TECNOLÓGICA		AL FONDO DE INICIATIVA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO			
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015		
<b>FUENTES</b>																										
0. TERMINOS	12,509,134	12,509,134	0.000																							
1. RECURSOS PROPIOS	5,085,306	5,085,306	0.000	338,562	214,551	272,528	199,702	294,898	398,045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
11. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	50,329,000	50,329,000	0.000	0	0	0	0	0	0	4,760,537	5,075,507	4,546,210	3,558,090	4,419,722	8,044,709	8,912,538	9,781,943	3,802,514	2,081,744							
11. CREDITO PARTICIPATIVO	0	0	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
11. VENTAS FINANCIERAS	50,329,000	50,329,000	0.000	0	0	0	0	0	0	4,760,537	5,075,507	4,546,210	3,558,090	4,419,722	8,044,709	8,912,538	9,781,943	3,802,514	2,081,744							
21. VENTAS DE BIENES	74,810,971	74,810,971	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,808,717	27,842,827	13,242,027				
31. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
31. TOTAL FUENTES	154,575,129	154,575,129	0.000	338,562	214,551	272,528	199,702	294,898	398,045	4,760,537	7,099,099	6,138,219	4,906,207	5,899,237	7,866,706	8,854,168	42,807,280	26,776,141	16,224,371	0	0	0	0	0		
<b>USOS</b>																										
0. TERMINOS	12,509,134	12,509,134	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,914,426						
1. GASTOS DE CAPITAL	49,671,809	49,671,809	0.000	0	0	0	0	0	0	691,230	6,046,090	4,023,130	4,271,385	4,575,706	5,290,704	6,105,467	7,519,477	3,851,352	2,024,224							
11. GASTOS DE INVERSIÓN	14,346,775	14,346,775	0.000	194,705	82,528	104,397	20,528	147,695	114,949	3,251,498	1,483,462	1,363,764	368,407	431,324	1,848,409	383,746	1,272,021	1,109,850	1,026,643							
11. GASTOS FINANCIEROS	4,777,318	4,777,318	0.000	93,729	103,512	111,718	107,036	101,151	88,456	84,090	177,010	227,907	256,786	304,903	388,198	498,250	667,362	591,312	390,250							
11. GASTOS DE MANTENIMIENTO	1,798,697	1,798,697	0.000	58,729	49,512	58,718	22,036	46,151	123,498	158,096	122,010	165,882	151,106	157,236	181,151					0	0					
11. RECURSOS PROPIOS	8,085,306	8,085,306	0.000	0	0	0	0	0	0	181,209	87,527	199,098	12,510	108,803	151,186	157,028	1,158,996	2,422,200	1,749,670							
11. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	50,329,000	50,329,000	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,817,298	21,832,367	6,777,756							
11. CREDITO PARTICIPATIVO	0	0	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
11. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2. BALDO C/AL EJERCICIO	18,914,426	18,914,426	0.000	0	0	0	0	0	0	422,978	-329,686	330,435	-219,767	417,228	328,088	487,311	3,675,462	-2,852,568	4,246,587							
2. BALDO ACUMULADO	0	0	0.000	0	0	0	0	0	0	422,978	87,373	327,808	117,821	534,248	873,334	188,919	3,861,481	1,808,915	8,948,472	6,049,472	8,948,472	6,049,472	6,049,472	6,049,472		
3. OTROS RECURSOS (Especificar)																										
4. OTROS PAGOS (Especificar)																										
5. OBSERVACIÓN																										
Firmado por:  JUAN DAVID TRIVIÑO SE FIRMA REPRESENTANTE LEGAL			DocuSigned by:  JUAN DAVID TRIVIÑO SE FIRMA DE DADO EJERCICIO																							



 <p>ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN DE ASESORIA</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 05/11/2024
		CÓDIGO PMO-FI01
		VERSIÓN 13

ANEXO DE VENTAS  
Cifras miles COP\$

1. Fecha elaboración 2025-jan-16	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A		3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)					
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m <sup>2</sup>	Precio más \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	225,345	60.00	3,750	190,00	2026	\$ 1,552,300	
	Valor mínimo	193,193	43.00	3,750	123,90			
	Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		408		0	0	
9. Observación:							10. Proyectado/Entregado 	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿La Construcción se aprueba como NO VIS?	<b>NO</b>	
Totales		408	\$ 85,652,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,495,656	30.00%		

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	Torre 1	225,345	60.00	67,603	225,345	3,756	30.00%	VIS
2	Anartamento 101	225,345	60.00	67,603	450,689	3,756	30.00%	VIS
3	Torre 1	225,345	60.00	67,603	676,034	3,756	30.00%	VIS
4	Anartamento 102	225,345	60.00	67,603	901,378	3,756	30.00%	VIS
5	Torre 1	225,345	60.00	67,603	1,126,723	3,756	30.00%	VIS
6	Anartamento 103	225,345	60.00	67,603	1,352,067	3,756	30.00%	VIS
7	Torre 1	225,345	60.00	67,603	1,577,412	3,756	30.00%	VIS
8	Anartamento 104	225,345	60.00	67,603	1,802,756	3,756	30.00%	VIS
9	Torre 1	225,345	60.00	67,603	2,028,101	3,756	30.00%	VIS
10	Anartamento 201	225,345	60.00	67,603	2,253,445	3,756	30.00%	VIS
11	Torre 1	225,345	60.00	67,603	2,478,790	3,756	30.00%	VIS
12	Anartamento 202	225,345	60.00	67,603	2,704,134	3,756	30.00%	VIS
13	Torre 1	225,345	60.00	67,603	2,929,479	3,756	30.00%	VIS
14	Anartamento 203	225,345	60.00	67,603	3,154,824	3,756	30.00%	VIS
15	Torre 1	225,345	60.00	67,603	3,380,168	3,756	30.00%	VIS
16	Anartamento 204	225,345	60.00	67,603	3,605,513	3,756	30.00%	VIS
17	Torre 1	225,345	60.00	67,603	3,830,857	3,756	30.00%	VIS
18	Anartamento 301	225,345	60.00	67,603	4,056,202	3,756	30.00%	VIS
19	Torre 1	225,345	60.00	67,603	4,281,546	3,756	30.00%	VIS
20	Anartamento 302	225,345	60.00	67,603	4,506,891	3,756	30.00%	VIS
21	Torre 1	225,345	60.00	67,603	4,732,235	3,756	30.00%	VIS
22	Anartamento 303	225,345	60.00	67,603	4,957,580	3,756	30.00%	VIS
23	Torre 1	225,345	60.00	67,603	5,182,924	3,756	30.00%	VIS
24	Anartamento 304	225,345	60.00	67,603	5,408,269	3,756	30.00%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 26/11/2024
		CÓDIGO PMS-FC-21
		VERSIÓN 1.0


**ANEXO DE VENTAS**  
-Cifras en miles COP-

1. Fecha elaboración 2023-jan-19	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLNAR S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) paraje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor mínimo	225,345	60,00	4,493	150,00	\$ 0	2026
	Valor máximo	193,193	43,05	3,756	126,60		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS		VIS		VIS/RENTA/US		NO VIS/VIS
	0		408		0		0
9. Observación:	10. Firmado por: 						

FLA VALIDACIÓN	Refiere (Aun. Construcción se aprueba como NO VIS)	NO
----------------	--	----


Totales		408	\$ 85,652,221	21,072,00 m <sup>2</sup>	\$ 25,665,668	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
25	Torre 2 Anartamento 101	225,345	60,00	67,603	5,633,613	3,756	30,00%	VIS
26	Torre 2 Anartamento 102	225,345	60,00	67,603	5,858,958	3,756	30,00%	VIS
27	Torre 2 Anartamento 103	225,345	60,00	67,603	6,084,303	3,756	30,00%	VIS
28	Torre 2 Anartamento 104	225,345	60,00	67,603	6,309,647	3,756	30,00%	VIS
29	Torre 2 Anartamento 201	225,345	60,00	67,603	6,534,992	3,756	30,00%	VIS
30	Torre 2 Anartamento 202	225,345	60,00	67,603	6,760,336	3,756	30,00%	VIS
31	Torre 2 Anartamento 203	225,345	60,00	67,603	6,985,681	3,756	30,00%	VIS
32	Torre 2 Anartamento 204	225,345	60,00	67,603	7,211,025	3,756	30,00%	VIS
33	Torre 2 Anartamento 301	225,345	60,00	67,603	7,436,370	3,756	30,00%	VIS
34	Torre 2 Anartamento 302	225,345	60,00	67,603	7,661,714	3,756	30,00%	VIS
35	Torre 2 Anartamento 303	225,345	60,00	67,603	7,887,059	3,756	30,00%	VIS
36	Torre 2 Anartamento 304	225,345	60,00	67,603	8,112,403	3,756	30,00%	VIS
37	Torre 2 Anartamento 401	225,345	60,00	67,603	8,337,748	3,756	30,00%	VIS
38	Torre 2 Anartamento 402	225,345	60,00	67,603	8,563,093	3,756	30,00%	VIS
39	Torre 2 Anartamento 403	225,345	60,00	67,603	8,788,437	3,756	30,00%	VIS
40	Torre 2 Anartamento 404	225,345	60,00	67,603	9,013,782	3,756	30,00%	VIS
41	Torre 2 Anartamento 501	225,345	60,00	67,603	9,239,126	3,756	30,00%	VIS
42	Torre 2 Anartamento 502	225,345	60,00	67,603	9,464,471	3,756	30,00%	VIS
43	Torre 2 Anartamento 503	225,345	60,00	67,603	9,689,815	3,756	30,00%	VIS
44	Torre 2 Anartamento 504	225,345	60,00	67,603	9,915,160	3,756	30,00%	VIS
45	Torre 2 Anartamento 601	225,345	60,00	67,603	10,140,504	3,756	30,00%	VIS
46	Torre 2 Anartamento 602	225,345	60,00	67,603	10,365,849	3,756	30,00%	VIS
47	Torre 2 Anartamento 603	225,345	60,00	67,603	10,591,193	3,756	30,00%	VIS
48	Torre 2 Anartamento 604	225,345	60,00	67,603	10,816,538	3,756	30,00%	VIS




 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 08/11/2024
		CODIGO PAB-FO121
		VERSIÓN 01

ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COP-

Decreto 2146 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 155, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jun-10	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	225,345	60.00	4.423	150,00			
	Valor mínimo	193,186	43.00	3,756	126,60	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408	0		0	
9. Observación:							Formado por:  10. Firmado por: <b>FRANCISCO SANCHEZ</b>	
FEA VALIDACIÓN							Indique: ¿Es Construcción en trámite como M2 VIST? <b>NO</b>	
<b>Totales</b>		<b>408</b>	<b>\$ 85,652,221</b>	<b>21,072.00 m²</b>	<b>\$ 25,695,666</b>	<b>30.00%</b>		

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
49	Torre 3 Anartamento 101	225,345	60.00	67,603	11,041,882	3,756	30.00%	VIS
50	Torre 3 Anartamento 102	225,345	60.00	67,603	11,267,227	3,756	30.00%	VIS
51	Torre 3 Anartamento 103	225,345	60.00	67,603	11,492,572	3,756	30.00%	VIS
52	Torre 3 Anartamento 104	225,345	60.00	67,603	11,717,916	3,756	30.00%	VIS
53	Torre 3 Anartamento 201	225,345	60.00	67,603	11,943,261	3,756	30.00%	VIS
54	Torre 3 Anartamento 202	225,345	60.00	67,603	12,168,605	3,756	30.00%	VIS
55	Torre 3 Anartamento 203	225,345	60.00	67,603	12,393,950	3,756	30.00%	VIS
56	Torre 3 Anartamento 204	225,345	60.00	67,603	12,619,294	3,756	30.00%	VIS
57	Torre 3 Anartamento 301	225,345	60.00	67,603	12,844,639	3,756	30.00%	VIS
58	Torre 3 Anartamento 302	225,345	60.00	67,603	13,069,983	3,756	30.00%	VIS
59	Torre 3 Anartamento 303	225,345	60.00	67,603	13,295,328	3,756	30.00%	VIS
60	Torre 3 Anartamento 304	225,345	60.00	67,603	13,520,672	3,756	30.00%	VIS
61	Torre 3 Anartamento 401	225,345	60.00	67,603	13,746,017	3,756	30.00%	VIS
62	Torre 3 Anartamento 402	225,345	60.00	67,603	13,971,361	3,756	30.00%	VIS
63	Torre 3 Anartamento 403	225,345	60.00	67,603	14,196,706	3,756	30.00%	VIS
64	Torre 3 Anartamento 404	225,345	60.00	67,603	14,422,051	3,756	30.00%	VIS
65	Torre 3 Anartamento 501	225,345	60.00	67,603	14,647,395	3,756	30.00%	VIS
66	Torre 3 Anartamento 502	225,345	60.00	67,603	14,872,740	3,756	30.00%	VIS
67	Torre 3 Anartamento 503	225,345	60.00	67,603	15,098,084	3,756	30.00%	VIS
68	Torre 3 Anartamento 504	225,345	60.00	67,603	15,323,429	3,756	30.00%	VIS
69	Torre 3 Anartamento 601	225,345	60.00	67,603	15,548,773	3,756	30.00%	VIS
70	Torre 3 Anartamento 602	225,345	60.00	67,603	15,774,118	3,756	30.00%	VIS
71	Torre 3 Anartamento 603	225,345	60.00	67,603	15,999,462	3,756	30.00%	VIS
72	Torre 3 Anartamento 604	225,345	60.00	67,603	16,224,807	3,756	30.00%	VIS

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA: 06/11/2024
		CODIGO: PM0-PO11
		VERSIÓN: 0


ANEXO DE VENTAS  
-COPR en las COPV

Decreto 2160 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 13 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jun-10	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.	3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)						
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	225,345	60.00	4,493	150.00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
	Valor mínimo	193,190	43.00	3,756	128.80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	400	0	0	0	0	
9. Observación:				10. Firma del Solicitante				
FLA VALIDACIÓN				11. Construcción es aprobada como NO VIS				
Totales				400	\$ 85,652,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666	30.00%


ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
73	Torre 4 Anartamento 101	225,345	60.00	67,603	16,450,151	3,756	30.00%	VIS
74	Torre 4 Anartamento 102	225,345	60.00	67,603	16,675,496	3,756	30.00%	VIS
75	Torre 4 Anartamento 103	225,345	60.00	67,603	16,900,840	3,756	30.00%	VIS
76	Torre 4 Anartamento 104	225,345	60.00	67,603	17,126,185	3,756	30.00%	VIS
77	Torre 4 Anartamento 201	225,345	60.00	67,603	17,351,530	3,756	30.00%	VIS
78	Torre 4 Anartamento 202	225,345	60.00	67,603	17,576,874	3,756	30.00%	VIS
79	Torre 4 Anartamento 203	225,345	60.00	67,603	17,802,219	3,756	30.00%	VIS
80	Torre 4 Anartamento 204	225,345	60.00	67,603	18,027,563	3,756	30.00%	VIS
81	Torre 4 Anartamento 301	225,345	60.00	67,603	18,252,908	3,756	30.00%	VIS
82	Torre 4 Anartamento 302	225,345	60.00	67,603	18,478,252	3,756	30.00%	VIS
83	Torre 4 Anartamento 303	225,345	60.00	67,603	18,703,597	3,756	30.00%	VIS
84	Torre 4 Anartamento 304	225,345	60.00	67,603	18,928,941	3,756	30.00%	VIS
85	Torre 4 Anartamento 401	225,345	60.00	67,603	19,154,286	3,756	30.00%	VIS
86	Torre 4 Anartamento 402	225,345	60.00	67,603	19,379,630	3,756	30.00%	VIS
87	Torre 4 Anartamento 403	225,345	60.00	67,603	19,604,975	3,756	30.00%	VIS
88	Torre 4 Anartamento 404	225,345	60.00	67,603	19,830,320	3,756	30.00%	VIS
89	Torre 4 Anartamento 501	225,345	60.00	67,603	20,055,664	3,756	30.00%	VIS
90	Torre 4 Anartamento 502	225,345	60.00	67,603	20,281,009	3,756	30.00%	VIS
91	Torre 4 Anartamento 503	225,345	60.00	67,603	20,506,353	3,756	30.00%	VIS
92	Torre 4 Anartamento 504	225,345	60.00	67,603	20,731,698	3,756	30.00%	VIS
93	Torre 4 Anartamento 601	225,345	60.00	67,603	20,957,042	3,756	30.00%	VIS
94	Torre 4 Anartamento 602	225,345	60.00	67,603	21,182,387	3,756	30.00%	VIS
95	Torre 4 Anartamento 603	225,345	60.00	67,603	21,407,731	3,756	30.00%	VIS
96	Torre 4 Anartamento 604	225,345	60.00	67,603	21,633,076	3,756	30.00%	VIS



 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 08/11/2024
		CÓDIGO RMS-F0121
		VERSIÓN 13

ANEXO DE VENTAS  
-Otros miles COP-

Decreto 1180 de 2008, Artículo 3, literal a) y Artículo 7, literal d) y Decreto 32 de 2011, artículo 18, literal c)

1. Fecha elaboración 2025 Jun 10	2. Solicitante: CONSTRUCTORA SOLMAR S.A	3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)						
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		225,345	60,00	4,493	150,00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
Valor mínimo		193,198	43,00	3,798	128,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		408		0		0
9. Observación:								
FILA VALIDACIÓN Indica: ¿La Construcción se aprueba como M2 VIS?							NO	


Totales	408	\$ 85,652,221	21,072,00 m²	\$ 25,895,686	30.00%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
97	Torre 5	225,345	60.00	67,603	21,858,420	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 101							
98	Torre 5	225,345	60.00	67,603	22,083,765	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 102							
99	Torre 5	225,345	60.00	67,603	22,309,109	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 103							
100	Torre 5	225,345	60.00	67,603	22,534,454	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 104							
101	Torre 5	225,345	60.00	67,603	22,759,799	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 201							
102	Torre 5	225,345	60.00	67,603	22,985,143	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 202							
103	Torre 5	225,345	60.00	67,603	23,210,488	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 203							
104	Torre 5	225,345	60.00	67,603	23,435,832	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 204							
105	Torre 5	225,345	60.00	67,603	23,661,177	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 301							
106	Torre 5	225,345	60.00	67,603	23,886,521	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 302							
107	Torre 5	225,345	60.00	67,603	24,111,866	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 303							
108	Torre 5	225,345	60.00	67,603	24,337,210	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 304							
109	Torre 5	225,345	60.00	67,603	24,562,555	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 401							
110	Torre 5	225,345	60.00	67,603	24,787,899	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 402							
111	Torre 5	225,345	60.00	67,603	25,013,244	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 403							
112	Torre 5	225,345	60.00	67,603	25,238,588	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 404							
113	Torre 5	225,345	60.00	67,603	25,463,933	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 501							
114	Torre 5	225,345	60.00	67,603	25,689,278	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 502							
115	Torre 5	225,345	60.00	67,603	25,914,622	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 503							
116	Torre 5	225,345	60.00	67,603	26,139,967	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 504							
117	Torre 5	225,345	60.00	67,603	26,365,311	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 601							
118	Torre 5	225,345	60.00	67,603	26,590,656	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 602							
119	Torre 5	225,345	60.00	67,603	26,816,000	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 603							
120	Torre 5	225,345	60.00	67,603	27,041,345	3,756	30.00%	VIS
	Apartamento 604							

Formato PMO  
Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
Presupuesto de Ventas

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PAB-F0121
		VERSIÓN 16


ANEXO DE VENTAS  
Citas en COPES

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, Restricción y Artículo 7, Restricción, Decreto 10 de 2011, artículo 185, literal f)


1. Fecha elaboración 28/05/2024	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máxima	225,345	60,00	4,492	150,00	\$ 0	2026	\$ 1,500,300
	Valor mínimo	193,196	43,00	3,756	128,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIS		VIS	VIS	VIS	VIS	VIS	
	0		408	0	0	0	0	
9. Observación:							10. Firma del Solicitante 	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿La Construcción se aprobó como NO VIS?	NO	
Totales	408	\$ 85,662,221	21,072,00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666	30,00%			

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
121	Torre 6 Apartamento 101	225,345	60,00	67,603	27,266,689	3,756	30,00%	VIS
122	Torre 6 Apartamento 102	225,345	60,00	67,603	27,492,034	3,756	30,00%	VIS
123	Torre 6 Apartamento 103	225,345	60,00	67,603	27,717,378	3,756	30,00%	VIS
124	Torre 6 Apartamento 104	225,345	60,00	67,603	27,942,723	3,756	30,00%	VIS
125	Torre 6 Apartamento 201	225,345	60,00	67,603	28,168,067	3,756	30,00%	VIS
126	Torre 6 Apartamento 202	225,345	60,00	67,603	28,393,412	3,756	30,00%	VIS
127	Torre 6 Apartamento 203	225,345	60,00	67,603	28,618,757	3,756	30,00%	VIS
128	Torre 6 Apartamento 204	225,345	60,00	67,603	28,844,101	3,756	30,00%	VIS
129	Torre 6 Apartamento 301	225,345	60,00	67,603	29,069,446	3,756	30,00%	VIS
130	Torre 6 Apartamento 302	225,345	60,00	67,603	29,294,790	3,756	30,00%	VIS
131	Torre 6 Apartamento 303	225,345	60,00	67,603	29,520,135	3,756	30,00%	VIS
132	Torre 6 Apartamento 304	225,345	60,00	67,603	29,745,479	3,756	30,00%	VIS
133	Torre 6 Apartamento 401	225,345	60,00	67,603	29,970,824	3,756	30,00%	VIS
134	Torre 6 Apartamento 402	225,345	60,00	67,603	30,196,168	3,756	30,00%	VIS
135	Torre 6 Apartamento 403	225,345	60,00	67,603	30,421,513	3,756	30,00%	VIS
136	Torre 6 Apartamento 404	225,345	60,00	67,603	30,646,857	3,756	30,00%	VIS
137	Torre 6 Apartamento 501	225,345	60,00	67,603	30,872,202	3,756	30,00%	VIS
138	Torre 6 Apartamento 502	225,345	60,00	67,603	31,097,547	3,756	30,00%	VIS
139	Torre 6 Apartamento 503	225,345	60,00	67,603	31,322,891	3,756	30,00%	VIS
140	Torre 6 Apartamento 504	225,345	60,00	67,603	31,548,236	3,756	30,00%	VIS
141	Torre 6 Apartamento 601	225,345	60,00	67,603	31,773,580	3,756	30,00%	VIS
142	Torre 6 Apartamento 602	225,345	60,00	67,603	31,998,925	3,756	30,00%	VIS
143	Torre 6 Apartamento 603	225,345	60,00	67,603	32,224,269	3,756	30,00%	VIS
144	Torre 6 Apartamento 604	225,345	60,00	67,603	32,449,614	3,756	30,00%	VIS




 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		COGEO PMOS/0121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Otros miles COP-

1. Fecha elaboración 2023-jun-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A		3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	226,345	60.00	4,483	150.00			
	Valor mínimo	193,190	43.00	3,756	120.00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
	Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		408		0		0
9. Observación:						10. Firma del Representante 		
FILA VALIDACIÓN: <input type="checkbox"/>						11. Tipo de Construcción se aprueba como NO VIS?	NO	

Totales		408	\$ 85,652,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666	30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Costa Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
145	Torre 17	211,518	52.00	63,455	32,661,131	4,068	30.00%	VIS
146	Apartamento 101	211,518	52.00	63,455	32,872,649	4,068	30.00%	VIS
147	Torre 17	211,518	52.00	63,455	33,084,167	4,068	30.00%	VIS
148	Apartamento 102	211,518	52.00	63,455	33,295,684	4,068	30.00%	VIS
149	Torre 17	211,518	52.00	63,455	33,507,202	4,068	30.00%	VIS
150	Apartamento 201	211,518	52.00	63,455	33,718,720	4,068	30.00%	VIS
151	Torre 17	211,518	52.00	63,455	33,930,237	4,068	30.00%	VIS
152	Apartamento 202	211,518	52.00	63,455	34,141,755	4,068	30.00%	VIS
153	Torre 17	211,518	52.00	63,455	34,353,273	4,068	30.00%	VIS
154	Apartamento 301	211,518	52.00	63,455	34,564,790	4,068	30.00%	VIS
155	Torre 17	211,518	52.00	63,455	34,776,308	4,068	30.00%	VIS
156	Apartamento 303	211,518	52.00	63,455	34,987,826	4,068	30.00%	VIS
157	Torre 17	211,518	52.00	63,455	35,199,343	4,068	30.00%	VIS
158	Apartamento 401	211,518	52.00	63,455	35,410,861	4,068	30.00%	VIS
159	Torre 17	211,518	52.00	63,455	35,622,379	4,068	30.00%	VIS
160	Apartamento 402	211,518	52.00	63,455	35,833,896	4,068	30.00%	VIS
161	Torre 17	211,518	52.00	63,455	36,045,414	4,068	30.00%	VIS
162	Apartamento 501	211,518	52.00	63,455	36,256,932	4,068	30.00%	VIS
163	Torre 17	211,518	52.00	63,455	36,468,449	4,068	30.00%	VIS
164	Apartamento 502	211,518	52.00	63,455	36,679,967	4,068	30.00%	VIS
165	Torre 17	211,518	52.00	63,455	36,891,485	4,068	30.00%	VIS
166	Apartamento 601	211,518	52.00	63,455	37,103,002	4,068	30.00%	VIS
167	Torre 17	211,518	52.00	63,455	37,314,520	4,068	30.00%	VIS
168	Apartamento 602	211,518	52.00	63,455	37,526,038	4,068	30.00%	VIS
169	Torre 17	211,518	52.00	63,455				VIS
170	Apartamento 603	211,518	52.00	63,455				VIS
171	Torre 17	211,518	52.00	63,455				VIS
172	Apartamento 604	211,518	52.00	63,455				VIS

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 09/10/2024
		CÓDIGO PMS-P0101
		VERSIÓN 18

ANEXO DE VENTAS  
Cifras en miles COP

Decreto 2190 de 2008 Artículo 1. Base 1 y Artículo 7. Base 1 y Decreto 31 de 2012 artículo 195, Base 1

1. Fecha elaboración 2025-jun-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA I)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	225,345	60,00	4,490	150,00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
	Valor mínimo	193,198	43,00	3,756	129,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408		0	0	
9. Observación:								


16. Firma del Solicitante  
 NO

16. Firma del Solicitante  
 NO

Totales	408	\$ 85,852,221	21,072.00 m²	\$ 25,695,666		30.20%	
---------	-----	---------------	--------------	---------------	--	--------	--


ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
169	Torre 18 Apartamento 101	211,518	52.00	63,455	37,737,555	4,068	30.00%	VIS
170	Torre 18 Apartamento 102	211,518	52.00	63,455	37,949,073	4,068	30.00%	VIS
171	Torre 18 Apartamento 103	211,518	52.00	63,455	38,160,591	4,068	30.00%	VIS
172	Torre 18 Apartamento 104	211,518	52.00	63,455	38,372,108	4,068	30.00%	VIS
173	Torre 18 Apartamento 201	211,518	52.00	63,455	38,583,626	4,068	30.00%	VIS
174	Torre 18 Apartamento 202	211,518	52.00	63,455	38,795,144	4,068	30.00%	VIS
175	Torre 18 Apartamento 203	211,518	52.00	63,455	39,006,661	4,068	30.00%	VIS
176	Torre 18 Apartamento 204	211,518	52.00	63,455	39,218,179	4,068	30.00%	VIS
177	Torre 18 Apartamento 301	211,518	52.00	63,455	39,429,697	4,068	30.00%	VIS
178	Torre 18 Apartamento 302	211,518	52.00	63,455	39,641,214	4,068	30.00%	VIS
179	Torre 18 Apartamento 303	211,518	52.00	63,455	39,852,732	4,068	30.00%	VIS
180	Torre 18 Apartamento 304	211,518	52.00	63,455	40,064,250	4,068	30.00%	VIS
181	Torre 18 Apartamento 401	211,518	52.00	63,455	40,275,768	4,068	30.00%	VIS
182	Torre 18 Apartamento 402	211,518	52.00	63,455	40,487,285	4,068	30.00%	VIS
183	Torre 18 Apartamento 403	211,518	52.00	63,455	40,698,803	4,068	30.00%	VIS
184	Torre 18 Apartamento 404	211,518	52.00	63,455	40,910,321	4,068	30.00%	VIS
185	Torre 18 Apartamento 501	211,518	52.00	63,455	41,121,838	4,068	30.00%	VIS
186	Torre 18 Apartamento 502	211,518	52.00	63,455	41,333,356	4,068	30.00%	VIS
187	Torre 18 Apartamento 503	211,518	52.00	63,455	41,544,874	4,068	30.00%	VIS
188	Torre 18 Apartamento 504	211,518	52.00	63,455	41,756,391	4,068	30.00%	VIS
189	Torre 18 Apartamento 601	211,518	52.00	63,455	41,967,909	4,068	30.00%	VIS
190	Torre 18 Apartamento 602	211,518	52.00	63,455	42,179,427	4,068	30.00%	VIS
191	Torre 18 Apartamento 603	211,518	52.00	63,455	42,390,944	4,068	30.00%	VIS
192	Torre 18 Apartamento 604	211,518	52.00	63,455	42,602,462	4,068	30.00%	VIS




 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. GOBIERNO DE BOGOTÁ	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PMS-FD-01
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
 Cifras en miles COP

Decreto 1780 de 2020, Artículo 7, numeral 1 y Artículo 7, numeral 2, Decreto 18 de 2023, artículo 18, literal c)

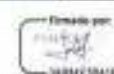
1. Fecha elaboración 2023-jun-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLNAR S.A.		3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	225,345	50.00	4,493	150.00		
	Valor mínimo	193,190	43.00	3,756	128.60	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408		0	NO VIS/VIS
9. Observación:							Firmado por:  10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indique: (Solo Construcción se agranda como NO VIS)	NO

Totales		408	\$ 85,652,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666	30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
193	Torre 19 Apartamento 101	211,518	52.00	63,455	42,813,980	4,068	30.00%	VIS
194	Torre 19 Apartamento 102	211,518	52.00	63,455	43,025,497	4,068	30.00%	VIS
195	Torre 19 Apartamento 103	211,518	52.00	63,455	43,237,015	4,068	30.00%	VIS
196	Torre 19 Apartamento 104	211,518	52.00	63,455	43,448,533	4,068	30.00%	VIS
197	Torre 19 Apartamento 201	211,518	52.00	63,455	43,660,050	4,068	30.00%	VIS
198	Torre 19 Apartamento 202	211,518	52.00	63,455	43,871,568	4,068	30.00%	VIS
199	Torre 19 Apartamento 203	211,518	52.00	63,455	44,083,086	4,068	30.00%	VIS
200	Torre 19 Apartamento 204	211,518	52.00	63,455	44,294,603	4,068	30.00%	VIS
201	Torre 19 Apartamento 301	211,518	52.00	63,455	44,506,121	4,068	30.00%	VIS
202	Torre 19 Apartamento 302	211,518	52.00	63,455	44,717,639	4,068	30.00%	VIS
203	Torre 19 Apartamento 303	211,518	52.00	63,455	44,929,156	4,068	30.00%	VIS
204	Torre 19 Apartamento 304	211,518	52.00	63,455	45,140,674	4,068	30.00%	VIS
205	Torre 19 Apartamento 401	211,518	52.00	63,455	45,352,192	4,068	30.00%	VIS
206	Torre 19 Apartamento 402	211,518	52.00	63,455	45,563,709	4,068	30.00%	VIS
207	Torre 19 Apartamento 403	211,518	52.00	63,455	45,775,227	4,068	30.00%	VIS
208	Torre 19 Apartamento 404	211,518	52.00	63,455	45,986,745	4,068	30.00%	VIS
209	Torre 19 Apartamento 501	211,518	52.00	63,455	46,198,262	4,068	30.00%	VIS
210	Torre 19 Apartamento 502	211,518	52.00	63,455	46,409,780	4,068	30.00%	VIS
211	Torre 19 Apartamento 503	211,518	52.00	63,455	46,621,298	4,068	30.00%	VIS
212	Torre 19 Apartamento 504	211,518	52.00	63,455	46,832,815	4,068	30.00%	VIS
213	Torre 19 Apartamento 601	211,518	52.00	63,455	47,044,333	4,068	30.00%	VIS
214	Torre 19 Apartamento 602	211,518	52.00	63,455	47,255,851	4,068	30.00%	VIS
215	Torre 19 Apartamento 603	211,518	52.00	63,455	47,467,368	4,068	30.00%	VIS
216	Torre 19 Apartamento 604	211,518	52.00	63,455	47,678,886	4,068	30.00%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA: 06/11/2024
		CÓDIGO: PM55FD121
		VERSIÓN: 12

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 1745 de 2006, Artículo 1, Parágrafo 1 y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jun-10	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	226,345	60,00	4,483	150,00	\$ 0	2026	
	Valor mínimo	193,188	43,00	3,756	126,60		\$ 1,902,300	
Cantidad VIVIENDAS por tipo				VIS	VIS MEN OMB		NO VISIB	
	0			406	0		0	
9. Observación:							Firmado por:  10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Integridad: LÍM. Construcción en agosto como MO VISB	NO	

Totales	406	\$ 85,852,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,895,666	30.00%		
---------	-----	---------------	--------------------------	---------------	--------	--	--


ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
217	Torre 20 Anartamento 101	211,518	52.00	63,455	47,890,404	4,068	30.00%	VIS
218	Torre 20 Anartamento 102	211,518	52.00	63,455	48,101,921	4,068	30.00%	VIS
219	Torre 20 Anartamento 103	211,518	52.00	63,455	48,313,439	4,068	30.00%	VIS
220	Torre 20 Anartamento 104	211,518	52.00	63,455	48,524,957	4,068	30.00%	VIS
221	Torre 20 Anartamento 201	211,518	52.00	63,455	48,736,474	4,068	30.00%	VIS
222	Torre 20 Anartamento 202	211,518	52.00	63,455	48,947,992	4,068	30.00%	VIS
223	Torre 20 Anartamento 203	211,518	52.00	63,455	49,159,510	4,068	30.00%	VIS
224	Torre 20 Anartamento 204	211,518	52.00	63,455	49,371,027	4,068	30.00%	VIS
225	Torre 20 Anartamento 301	211,518	52.00	63,455	49,582,545	4,068	30.00%	VIS
226	Torre 20 Anartamento 302	211,518	52.00	63,455	49,794,063	4,068	30.00%	VIS
227	Torre 20 Anartamento 303	211,518	52.00	63,455	50,005,580	4,068	30.00%	VIS
228	Torre 20 Anartamento 304	211,518	52.00	63,455	50,217,098	4,068	30.00%	VIS
229	Torre 20 Anartamento 401	211,518	52.00	63,455	50,428,616	4,068	30.00%	VIS
230	Torre 20 Anartamento 402	211,518	52.00	63,455	50,640,133	4,068	30.00%	VIS
231	Torre 20 Anartamento 403	211,518	52.00	63,455	50,851,651	4,068	30.00%	VIS
232	Torre 20 Anartamento 404	211,518	52.00	63,455	51,063,169	4,068	30.00%	VIS
233	Torre 20 Anartamento 501	211,518	52.00	63,455	51,274,686	4,068	30.00%	VIS
234	Torre 20 Anartamento 502	211,518	52.00	63,455	51,486,204	4,068	30.00%	VIS
235	Torre 20 Anartamento 503	211,518	52.00	63,455	51,697,722	4,068	30.00%	VIS
236	Torre 20 Anartamento 504	211,518	52.00	63,455	51,909,239	4,068	30.00%	VIS
237	Torre 20 Anartamento 601	211,518	52.00	63,455	52,120,757	4,068	30.00%	VIS
238	Torre 20 Anartamento 602	211,518	52.00	63,455	52,332,275	4,068	30.00%	VIS
239	Torre 20 Anartamento 603	211,518	52.00	63,455	52,543,792	4,068	30.00%	VIS
240	Torre 20 Anartamento 604	211,518	52.00	63,455	52,755,310	4,068	30.00%	VIS

Formato PM55FD121  
Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
Presupuesto de ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006  
www.habitatbogota.gov.co


SECCIÓN C  
Página 10 de 125




 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO R08-F0121
		VERSIÓN 13

ANEXO DE VENTAS  
Cifras en miles COP\$

Decreto 2185 de 2005, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2011, artículo 185, literal c)


1. Fecha elaboración 2825-jun-10	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)			
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m <sup>2</sup>	Precio más \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	226,345	66,00	4,493	130,00		
	Valor mínimo	180,198	43,00	3,756	128,60	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408	0	0	0
9. Observación:							Firmado por:  INGENIERO EN CONSTRUCCIÓN 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN				Indique si la Construcción es aprobada como NO VIS		NO	

Totales	408	\$ 85,452,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666	30.00%			
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
241	Torre 21	211,518	52.00	63,455	52,966,828	4,068	30.00%	VIS
242	Departamento 101	211,518	52.00	63,455	53,178,345	4,068	30.00%	VIS
243	Torre 21	211,518	52.00	63,455	53,389,863	4,068	30.00%	VIS
244	Departamento 103	211,518	52.00	63,455	53,601,381	4,068	30.00%	VIS
245	Torre 21	211,518	52.00	63,455	53,812,898	4,068	30.00%	VIS
246	Departamento 201	211,518	52.00	63,455	54,024,416	4,068	30.00%	VIS
247	Torre 21	211,518	52.00	63,455	54,235,934	4,068	30.00%	VIS
248	Departamento 203	211,518	52.00	63,455	54,447,451	4,068	30.00%	VIS
249	Torre 21	211,518	52.00	63,455	54,658,969	4,068	30.00%	VIS
250	Departamento 301	211,518	52.00	63,455	54,870,487	4,068	30.00%	VIS
251	Torre 21	211,518	52.00	63,455	55,082,004	4,068	30.00%	VIS
252	Departamento 303	211,518	52.00	63,455	55,293,522	4,068	30.00%	VIS
253	Torre 21	211,518	52.00	63,455	55,505,040	4,068	30.00%	VIS
254	Departamento 401	211,518	52.00	63,455	55,716,557	4,068	30.00%	VIS
255	Torre 21	211,518	52.00	63,455	55,928,075	4,068	30.00%	VIS
256	Departamento 403	211,518	52.00	63,455	56,139,593	4,068	30.00%	VIS
257	Torre 21	211,518	52.00	63,455	56,351,110	4,068	30.00%	VIS
258	Departamento 501	211,518	52.00	63,455	56,562,628	4,068	30.00%	VIS
259	Torre 21	211,518	52.00	63,455	56,774,146	4,068	30.00%	VIS
260	Departamento 503	211,518	52.00	63,455	56,985,663	4,068	30.00%	VIS
261	Torre 21	211,518	52.00	63,455	57,197,181	4,068	30.00%	VIS
262	Departamento 601	211,518	52.00	63,455	57,408,699	4,068	30.00%	VIS
263	Torre 21	211,518	52.00	63,455	57,620,216	4,068	30.00%	VIS
264	Departamento 603	211,518	52.00	63,455	57,831,734	4,068	30.00%	VIS
264	Departamento 604	211,518	52.00	63,455				

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FCDA 06/11/2024
		CÓDIGO PRES.FO.121
		VERSIÓN 12


ANEXO DE VENTAS  
(Otra miles COP)

Decreto 2780 de 2008, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal i) y Decreto 16 de 2011, artículo 186, literal d)

1. Fecha elaboración 2025-jun-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA SOLVAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo 225,345	60,00	4,460	150,00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
	Valor mínimo 193,198	43,00	3,758	128,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408	0	0	0
9. Observación:					Firmado por:  10. Firma del Solicitante		
FILA VALIDACIÓN					Indique si la Construcción se aprueba como NO VIS? <b>NO</b>		


Totales		408	\$ 85,852,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
265	Torre 22 Anartamento 101	193,198	43.00	57,959	58,024,932	4,493	30.00%	VIS
266	Torre 22 Anartamento 102	193,198	43.00	57,959	58,218,130	4,493	30.00%	VIS
267	Torre 22 Anartamento 103	193,198	43.00	57,959	58,411,328	4,493	30.00%	VIS
268	Torre 22 Anartamento 104	193,198	43.00	57,959	58,604,525	4,493	30.00%	VIS
269	Torre 22 Anartamento 201	193,198	43.00	57,959	58,797,723	4,493	30.00%	VIS
270	Torre 22 Anartamento 202	193,198	43.00	57,959	58,990,921	4,493	30.00%	VIS
271	Torre 22 Anartamento 203	193,198	43.00	57,959	59,184,119	4,493	30.00%	VIS
272	Torre 22 Anartamento 204	193,198	43.00	57,959	59,377,317	4,493	30.00%	VIS
273	Torre 22 Anartamento 301	193,198	43.00	57,959	59,570,514	4,493	30.00%	VIS
274	Torre 22 Anartamento 302	193,198	43.00	57,959	59,763,712	4,493	30.00%	VIS
275	Torre 22 Anartamento 303	193,198	43.00	57,959	59,956,910	4,493	30.00%	VIS
276	Torre 22 Anartamento 304	193,198	43.00	57,959	60,150,108	4,493	30.00%	VIS
277	Torre 22 Anartamento 401	193,198	43.00	57,959	60,343,306	4,493	30.00%	VIS
278	Torre 22 Anartamento 402	193,198	43.00	57,959	60,536,504	4,493	30.00%	VIS
279	Torre 22 Anartamento 403	193,198	43.00	57,959	60,729,701	4,493	30.00%	VIS
280	Torre 22 Anartamento 404	193,198	43.00	57,959	60,922,899	4,493	30.00%	VIS
281	Torre 22 Anartamento 501	193,198	43.00	57,959	61,116,097	4,493	30.00%	VIS
282	Torre 22 Anartamento 502	193,198	43.00	57,959	61,309,295	4,493	30.00%	VIS
283	Torre 22 Anartamento 503	193,198	43.00	57,959	61,502,493	4,493	30.00%	VIS
284	Torre 22 Anartamento 504	193,198	43.00	57,959	61,695,691	4,493	30.00%	VIS
285	Torre 22 Anartamento 601	193,198	43.00	57,959	61,888,888	4,493	30.00%	VIS
286	Torre 22 Anartamento 602	193,198	43.00	57,959	62,082,086	4,493	30.00%	VIS
287	Torre 22 Anartamento 603	193,198	43.00	57,959	62,275,284	4,493	30.00%	VIS
288	Torre 22 Anartamento 604	193,198	43.00	57,959	62,468,482	4,493	30.00%	VIS




 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HUMANAS</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 05/11/2024
		CODIGO PMS-FD121
		VERSIÓN 12

ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COPs

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal i) y Decreto 18 de 2013, artículo 193, literal c)


1. Fecha elaboración 2024-jan-16	2. Solicitante CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A		3. Nombre del proyecto de Vivienda BOSA VIOLETA (ETAPA I)				
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	325,245	60.00	4,483	190.00			
Valor mínimo	193,198	43.00	3,766	128.00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408	0	0	0
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN					Incluir: (Año Construcción se aplica como NO VIS)	NO	

Totales		408	\$ 85,652,221	21,072.00 m²	\$ 25,695,666	30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
289	Torre 23 Anartamento 101	193,198	43.00	57,959	62,661,680	4,493	30.00%	VIS
290	Torre 23 Anartamento 102	193,198	43.00	57,959	62,854,878	4,493	30.00%	VIS
291	Torre 23 Anartamento 103	193,198	43.00	57,959	63,048,075	4,493	30.00%	VIS
292	Torre 23 Anartamento 104	193,198	43.00	57,959	63,241,273	4,493	30.00%	VIS
293	Torre 23 Anartamento 201	193,198	43.00	57,959	63,434,471	4,493	30.00%	VIS
294	Torre 23 Anartamento 202	193,198	43.00	57,959	63,627,669	4,493	30.00%	VIS
295	Torre 23 Anartamento 203	193,198	43.00	57,959	63,820,867	4,493	30.00%	VIS
296	Torre 23 Anartamento 204	193,198	43.00	57,959	64,014,064	4,493	30.00%	VIS
297	Torre 23 Anartamento 301	193,198	43.00	57,959	64,207,262	4,493	30.00%	VIS
298	Torre 23 Anartamento 302	193,198	43.00	57,959	64,400,460	4,493	30.00%	VIS
299	Torre 23 Anartamento 303	193,198	43.00	57,959	64,593,658	4,493	30.00%	VIS
300	Torre 23 Anartamento 304	193,198	43.00	57,959	64,786,856	4,493	30.00%	VIS
301	Torre 23 Anartamento 401	193,198	43.00	57,959	64,980,054	4,493	30.00%	VIS
302	Torre 23 Anartamento 402	193,198	43.00	57,959	65,173,251	4,493	30.00%	VIS
303	Torre 23 Anartamento 403	193,198	43.00	57,959	65,366,449	4,493	30.00%	VIS
304	Torre 23 Anartamento 404	193,198	43.00	57,959	65,559,647	4,493	30.00%	VIS
305	Torre 23 Anartamento 501	193,198	43.00	57,959	65,752,845	4,493	30.00%	VIS
306	Torre 23 Anartamento 502	193,198	43.00	57,959	65,946,043	4,493	30.00%	VIS
307	Torre 23 Anartamento 503	193,198	43.00	57,959	66,139,241	4,493	30.00%	VIS
308	Torre 23 Anartamento 504	193,198	43.00	57,959	66,332,438	4,493	30.00%	VIS
309	Torre 23 Anartamento 601	193,198	43.00	57,959	66,525,636	4,493	30.00%	VIS
310	Torre 23 Anartamento 602	193,198	43.00	57,959	66,718,834	4,493	30.00%	VIS
311	Torre 23 Anartamento 603	193,198	43.00	57,959	66,912,032	4,493	30.00%	VIS
312	Torre 23 Anartamento 604	193,198	43.00	57,959	67,105,230	4,493	30.00%	VIS

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA: 06/10/2024
		CÓDIGO PM57024
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Criterios COPE

Decreto 2100 de 2006, Artículo 1.º literal a) y Artículo 1.º literal c), Decreto 19 de 2012, artículo 148, literal c)


1. Fecha elaboración 2024-jun-18	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLNAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	225,345	60,00	4,493	150,00	\$ 0	2026	\$ 1,002,300
Valor mínimo	193,198	43,00	3,750	120,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		408	0			0
9. Observación:							Firmado por:  10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN <input type="radio"/>	Indicar: ¿En Construcción se aprueba como NO VIS?	NO
--	--	----

<b>Totales</b>	<b>408</b>	<b>\$ 85,652,221</b>	<b>21,072.00 m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 25,495,686</b>	<b>30.00%</b>		
----------------	------------	----------------------	--------------------------------	----------------------	---------------	--	--


ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
313	Torre 24 Apartamento 101	193,198	43.00	57,959	67,298,428	4,493	30.00%	VIS
314	Torre 24 Apartamento 102	193,198	43.00	57,959	67,491,625	4,493	30.00%	VIS
315	Torre 24 Apartamento 103	193,198	43.00	57,959	67,684,823	4,493	30.00%	VIS
316	Torre 24 Apartamento 104	193,198	43.00	57,959	67,878,021	4,493	30.00%	VIS
317	Torre 24 Apartamento 201	193,198	43.00	57,959	68,071,219	4,493	30.00%	VIS
318	Torre 24 Apartamento 202	193,198	43.00	57,959	68,264,417	4,493	30.00%	VIS
319	Torre 24 Apartamento 203	193,198	43.00	57,959	68,457,614	4,493	30.00%	VIS
320	Torre 24 Apartamento 204	193,198	43.00	57,959	68,650,812	4,493	30.00%	VIS
321	Torre 24 Apartamento 301	193,198	43.00	57,959	68,844,010	4,493	30.00%	VIS
322	Torre 24 Apartamento 302	193,198	43.00	57,959	69,037,208	4,493	30.00%	VIS
323	Torre 24 Apartamento 303	193,198	43.00	57,959	69,230,406	4,493	30.00%	VIS
324	Torre 24 Apartamento 304	193,198	43.00	57,959	69,423,604	4,493	30.00%	VIS
325	Torre 24 Apartamento 401	193,198	43.00	57,959	69,616,801	4,493	30.00%	VIS
326	Torre 24 Apartamento 402	193,198	43.00	57,959	69,809,999	4,493	30.00%	VIS
327	Torre 24 Apartamento 403	193,198	43.00	57,959	70,003,197	4,493	30.00%	VIS
328	Torre 24 Apartamento 404	193,198	43.00	57,959	70,196,395	4,493	30.00%	VIS
329	Torre 24 Apartamento 501	193,198	43.00	57,959	70,389,593	4,493	30.00%	VIS
330	Torre 24 Apartamento 502	193,198	43.00	57,959	70,582,791	4,493	30.00%	VIS
331	Torre 24 Apartamento 503	193,198	43.00	57,959	70,775,988	4,493	30.00%	VIS
332	Torre 24 Apartamento 504	193,198	43.00	57,959	70,969,186	4,493	30.00%	VIS
333	Torre 24 Apartamento 601	193,198	43.00	57,959	71,162,384	4,493	30.00%	VIS
334	Torre 24 Apartamento 602	193,198	43.00	57,959	71,355,582	4,493	30.00%	VIS
335	Torre 24 Apartamento 603	193,198	43.00	57,959	71,548,780	4,493	30.00%	VIS
336	Torre 24 Apartamento 604	193,198	43.00	57,959	71,741,978	4,493	30.00%	VIS



 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 2025-06-19
		CÓDIGO: PMS-FCH
		VERSIÓN: 10


ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c), Decreto 19 de 2012, artículo 186, literal d)


1. Fecha elaboración 2025-jun-19	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A		3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	225,345	60.00	4,493	150.00		
	Valor mínimo	193,198	43.00	3,756	128.60	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			408		0	NO S/ VIS
9. Observación:							Firmado por:  SUBSECRETARÍA DE HABITACIÓN 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indicador: ¿Esta construcción se aprueba como M3 VIS?	NO

Totales	408	\$ 85,652,221	21,672.00 m²	\$ 25,895,666			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
337	Torre 25 Anartamento 101	193,198	43.00	57,959	71,935,175	4,493	30.00%	VIS
338	Torre 25 Anartamento 102	193,198	43.00	57,959	72,128,373	4,493	30.00%	VIS
339	Torre 25 Anartamento 103	193,198	43.00	57,959	72,321,571	4,493	30.00%	VIS
340	Torre 25 Anartamento 104	193,198	43.00	57,959	72,514,769	4,493	30.00%	VIS
341	Torre 25 Anartamento 201	193,198	43.00	57,959	72,707,967	4,493	30.00%	VIS
342	Torre 25 Anartamento 202	193,198	43.00	57,959	72,901,164	4,493	30.00%	VIS
343	Torre 25 Anartamento 203	193,198	43.00	57,959	73,094,362	4,493	30.00%	VIS
344	Torre 25 Anartamento 204	193,198	43.00	57,959	73,287,560	4,493	30.00%	VIS
345	Torre 25 Anartamento 301	193,198	43.00	57,959	73,480,758	4,493	30.00%	VIS
346	Torre 25 Anartamento 302	193,198	43.00	57,959	73,673,956	4,493	30.00%	VIS
347	Torre 25 Anartamento 303	193,198	43.00	57,959	73,867,154	4,493	30.00%	VIS
348	Torre 25 Anartamento 304	193,198	43.00	57,959	74,060,351	4,493	30.00%	VIS
349	Torre 25 Anartamento 401	193,198	43.00	57,959	74,253,549	4,493	30.00%	VIS
350	Torre 25 Anartamento 402	193,198	43.00	57,959	74,446,747	4,493	30.00%	VIS
351	Torre 25 Anartamento 403	193,198	43.00	57,959	74,639,945	4,493	30.00%	VIS
352	Torre 25 Anartamento 404	193,198	43.00	57,959	74,833,143	4,493	30.00%	VIS
353	Torre 25 Anartamento 501	193,198	43.00	57,959	75,026,341	4,493	30.00%	VIS
354	Torre 25 Anartamento 502	193,198	43.00	57,959	75,219,538	4,493	30.00%	VIS
355	Torre 25 Anartamento 503	193,198	43.00	57,959	75,412,736	4,493	30.00%	VIS
356	Torre 25 Anartamento 504	193,198	43.00	57,959	75,605,934	4,493	30.00%	VIS
357	Torre 25 Anartamento 601	193,198	43.00	57,959	75,799,132	4,493	30.00%	VIS
358	Torre 25 Anartamento 602	193,198	43.00	57,959	75,992,330	4,493	30.00%	VIS
359	Torre 25 Anartamento 603	193,198	43.00	57,959	76,185,528	4,493	30.00%	VIS
360	Torre 25 Anartamento 604	193,198	43.00	57,959	76,378,725	4,493	30.00%	VIS

Formato PMO 012-2012  
 1 presupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
 2 presupuesto de ventas

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FORMA 06/1/024
		CÓDIGO PMS-70121
		VERSIÓN 11

ANEXO DE VENTAS  
-Otros miles COP-


1. Fecha elaboración 2025-jun-10	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	226,346	60.00	4,493	156,00	\$ 0	2026	\$ 1,502,300
	Valor mínimo	193,198	43.00	3,759	128,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo				VIS	VIS REALIZ		NO VIS	
	0			406	0		0	
9. Observación:							Firmado por:  10. Firma del Solicitante	

PLA VALIDACIÓN	●	Indicador ¿U.C. Construcción se aprueba como NO VIS?	NO
----------------	---	---	----

Totales	406	\$ 85,652,221	21,072.00 m²	\$ 25,695,666		30.00%
---------	-----	---------------	--------------	---------------	--	--------


ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
361	Torre 26	193,198	43.00	57,959	76,571,923	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 101							
362	Torre 26	193,198	43.00	57,959	76,765,121	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 102							
363	Torre 26	193,198	43.00	57,959	76,958,319	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 103							
364	Torre 26	193,198	43.00	57,959	77,151,517	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 104							
365	Torre 26	193,198	43.00	57,959	77,344,714	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 201							
366	Torre 26	193,198	43.00	57,959	77,537,912	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 202							
367	Torre 26	193,198	43.00	57,959	77,731,110	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 203							
368	Torre 26	193,198	43.00	57,959	77,924,308	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 204							
369	Torre 26	193,198	43.00	57,959	78,117,506	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 301							
370	Torre 26	193,198	43.00	57,959	78,310,704	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 302							
371	Torre 26	193,198	43.00	57,959	78,503,901	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 303							
372	Torre 26	193,198	43.00	57,959	78,697,099	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 304							
373	Torre 26	193,198	43.00	57,959	78,890,297	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 401							
374	Torre 26	193,198	43.00	57,959	79,083,495	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 402							
375	Torre 26	193,198	43.00	57,959	79,276,693	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 403							
376	Torre 26	193,198	43.00	57,959	79,469,891	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 404							
377	Torre 26	193,198	43.00	57,959	79,663,088	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 501							
378	Torre 26	193,198	43.00	57,959	79,856,286	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 502							
379	Torre 26	193,198	43.00	57,959	80,049,484	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 503							
380	Torre 26	193,198	43.00	57,959	80,242,682	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 504							
381	Torre 26	193,198	43.00	57,959	80,435,880	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 601							
382	Torre 26	193,198	43.00	57,959	80,629,078	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 602							
383	Torre 26	193,198	43.00	57,959	80,822,275	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 603							
384	Torre 26	193,198	43.00	57,959	81,015,473	4,493	30.00%	VIS
	Apartamento 604							



 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Bogotá, Nueva York, Colombia</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PMS-F0121
		VERSIÓN 13

**ANEXO DE VENTAS**  
Otros miles COP\$

Decreto 2190 de 2016, Artículo 1, literal a) y Artículo 1, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 182, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-05-12	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLMAR S.A			3. Nombre del proyecto de Vivienda ROSA VIOLETA (ETAPA 1)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	226,345	60,00	4,493	150,00		
	Valor mínimo	193,198	43,00	3,756	126,60	\$ 0	2026
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		408		0		0
9. Observación:							Firmado por:  SANTIAGO/ETAP 1 10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿La Construcción se agendó como NO VIS?	<b>NO</b>
Totales	408	\$ 85,652,221	21,072.00 m <sup>2</sup>	\$ 25,695,666	30.00%		

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
385	Torre 27 Anartamento 101	193,198	43.00	57,959	81,208,671	4,493	30.00%	VIS
386	Torre 27 Anartamento 102	193,198	43.00	57,959	81,401,869	4,493	30.00%	VIS
387	Torre 27 Anartamento 103	193,198	43.00	57,959	81,595,067	4,493	30.00%	VIS
388	Torre 27 Anartamento 104	193,198	43.00	57,959	81,788,264	4,493	30.00%	VIS
389	Torre 27 Anartamento 201	193,198	43.00	57,959	81,981,462	4,493	30.00%	VIS
390	Torre 27 Anartamento 202	193,198	43.00	57,959	82,174,660	4,493	30.00%	VIS
391	Torre 27 Anartamento 203	193,198	43.00	57,959	82,367,858	4,493	30.00%	VIS
392	Torre 27 Anartamento 204	193,198	43.00	57,959	82,561,056	4,493	30.00%	VIS
393	Torre 27 Anartamento 301	193,198	43.00	57,959	82,754,254	4,493	30.00%	VIS
394	Torre 27 Anartamento 302	193,198	43.00	57,959	82,947,451	4,493	30.00%	VIS
395	Torre 27 Anartamento 303	193,198	43.00	57,959	83,140,649	4,493	30.00%	VIS
396	Torre 27 Anartamento 304	193,198	43.00	57,959	83,333,847	4,493	30.00%	VIS
397	Torre 27 Anartamento 401	193,198	43.00	57,959	83,527,045	4,493	30.00%	VIS
398	Torre 27 Anartamento 402	193,198	43.00	57,959	83,720,243	4,493	30.00%	VIS
399	Torre 27 Anartamento 403	193,198	43.00	57,959	83,913,441	4,493	30.00%	VIS
400	Torre 27 Anartamento 404	193,198	43.00	57,959	84,106,638	4,493	30.00%	VIS
401	Torre 27 Anartamento 501	193,198	43.00	57,959	84,299,836	4,493	30.00%	VIS
402	Torre 27 Anartamento 502	193,198	43.00	57,959	84,493,034	4,493	30.00%	VIS
403	Torre 27 Anartamento 503	193,198	43.00	57,959	84,686,232	4,493	30.00%	VIS
404	Torre 27 Anartamento 504	193,198	43.00	57,959	84,879,430	4,493	30.00%	VIS
405	Torre 27 Anartamento 601	193,198	43.00	57,959	85,072,628	4,493	30.00%	VIS
406	Torre 27 Anartamento 602	193,198	43.00	57,959	85,265,825	4,493	30.00%	VIS
407	Torre 27 Anartamento 603	193,198	43.00	57,959	85,459,023	4,493	30.00%	VIS
408	Torre 27 Anartamento 604	193,198	43.00	57,959	85,652,221	4,493	30.00%	VIS

 <p><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p><b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b></p> <p>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</p>	<p>FECHA: 11-10-2024</p>
		<p>CÓDIGO PM05-FO124</p>
		<p>VERSIÓN 7</p>

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ROSA VIOLETA (ETAPA 1)

ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 408

DIRECCIÓN: NUEVO LOTE 2 LA ISLA

CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A

FECHA (dd-mm-aa): 10/06/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?  SI  NO

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: Certificación EDOE

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa ECU-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el período nocturno sea superior a 15.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  SI  NO

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L<sub>eq</sub>) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?  SI  NO

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?  SI  NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?  SI  NO

- Seleccione de que tipo:
- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
  - Materias primas extraídas en un radio de 500 kms tomando como centro el proyecto
  - Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
  - Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
  - Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brilante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
  - Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
  - Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
  - Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.
  - Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o el signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

Plata marica con vigas descolgadas en concreto reforzado

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:



2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros Portantes de concreto reforzado

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado para fachada ladrillera sartañil o similar. Según indique planos y/o detalles en fachada

2.10.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de Bloque y localización:

Bloque de arcilla No. 4 en algunos muros interiores

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

Muros en Drywall en ductos interiores

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Muros en concreto con graniplast en las fachadas y muros en concreto y Bloque sin acabados en los apartamentos.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI  CUAL?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Vidrio crudo

Espesor del vidrio:

Conforme a norma NSR-10

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo estructural perforación vertical medio fachada rojo y muros en concreto con acabado en graniplast

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en cerámica en puntos fijos

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Teja fibrocemento, apoyada sobre estructura metálica a la vista

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto y acabado en grava lavada

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Tubo metálico redondo sobre zócalo y sin zócalo

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque en concreto reforzado

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planificación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI  NO

### 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Solo en comunal
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	exterior metálico
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Con acabados, según planos
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Con acabados, según planos
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.9. PISCINA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Con acabados, según planos
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Según planos, acorde a norma urbanística
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Según planos, acorde a norma urbanística
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Según planos, acorde a norma urbanística
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Según planos, acorde a norma urbanística

### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5180 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya  SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m<sup>2</sup>\*K?  SI  NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO

#### 4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Puerta en lamina metálica o similar con montante en vidrio o similar

#### 4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES Placa en concreto, se entrega sin cargas de piso y sin afinado

4.5.2. HALL'S Placa en concreto, se entrega sin cargas de piso y sin afinado

4.5.3. HABITACIONES Placa en concreto, se entrega sin cargas de piso y sin afinado

4.5.4. COCINAS Placa en concreto, se entrega sin cargas de piso y sin afinado

4.5.5. PATIOS N/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:  
Ladrillo estructural perforación vertical medio fachada rojo y muros en concreto con acabado en granoplast

#### 4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES En concreto y/o Moque a la vista

4.7.2. HABITACIONES En concreto y/o Moque a la vista

4.7.3. COCINAS En concreto y/o Moque a la vista

4.7.4. PATIOS N/A

#### 4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO  SI  NO

4.8.2. ESTUFA  SI  NO

4.8.3. MUEBLE  SI  NO

4.8.4. MESÓN  SI  NO Lavaplatos en acero

4.8.5. CALENTADOR  SI  NO

4.8.6. LAVADERO  SI  NO Lavadero prefabricado sencillo sin poceta

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE  SI  NO



4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

Acabado en cerámica en cabina de ducha

Acabado en cerámica en cabina de ducha

---

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.8 L

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 7 L

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 4.9 L

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 5.2 L

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

Bombillas LED para iluminación doméstica- 7W DI. 15H SYL.

Urbanismo interno- LED Street ZD229 25W/ 50 Y 65 W

Comunal- Bombillas LED GU10, paneles LED sobreponer 18W, luminaria LED de emergencia.

LED Street ZD229 25W7 50 Y 65W, LED 12W de sobreponer

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)  SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

LED

LED

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe mejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firmado por:

Firma representante legal o persona natural

**Expediente n.º 25-1-1474 del 28 de abril de 2025**

**Resolución n.º 11001-1-25-0616 del 8 de mayo de 2025**

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de urbanización otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022, para el nuevo lote 1 de la unidad de gestión 1 Bosa Nova del desarrollo Bosa 37 de la localidad de Bosa.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.**

**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué la licencia de urbanización mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022 con vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 11 de julio de 2022, para el nuevo lote 2 La Isla, CL 89A SUR 93D 40 (lote El Camino) y nuevo lote 1, de la unidad de gestión 1 Bosa Nova del desarrollo Bosa 37, de la localidad de Bosa.

Que, con radicación n.º 25-1-1474 del 28 de abril de 2025, la sociedad Constructora Bolívar S. A., con NIT 860513493-1, en calidad de fidelicomitente del fideicomiso Ciudad Rosaleta, presentó la solicitud de prórroga de la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022.



Que, igualmente, se solicitó cambiar el constructor responsable designado por el arquitecto Gustavo Alberto Palacio Robechi, con cédula de ciudadanía n.º 10881553 y matrícula profesional n.º A25091999-10881553.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el párrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el arquitecto Gustavo Alberto Palacio Robechi manifestó, bajo gravedad de juramento, que las obras autorizadas en la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,


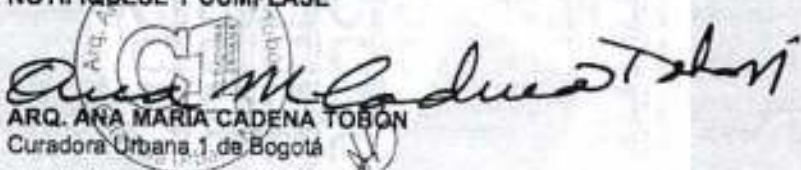


Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de urbanización otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022, para el nuevo lote 2 La Isla, CL 89A SUR 93D 40 (lote El Camino) y nuevo lote 1, de la unidad de gestión 1 Bosa Nova del desarrollo Bosa 37 de la localidad de Bosa

**RESUELVE**

- ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la licencia de urbanización, otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022, para el nuevo lote 1 (provisional) de la unidad de gestión 1 Bosa Nova del desarrollo Bosa 37, de la localidad de Bosa, a la sociedad Constructora Bolívar S. A., con NIT 860513493-1, en calidad de fideicomitente del fideicomiso Ciudad Rosaleda, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.
- PARÁGRAFO PRIMERO.** La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.
- PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Resolución n.º 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022 se mantienen.
- PARÁGRAFO TERCERO.** Esta prórroga rige a partir del **11 de julio de 2025**.
- ARTÍCULO SEGUNDO.** DESIGNESE a el arquitecto Gustavo Alberto Palacio Robechi, con cédula de ciudadanía n.º 10881553 y matrícula profesional n.º A25091999-10881553, como constructor responsable.
- ARTÍCULO TERCERO.** NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.
- ARTÍCULO CUARTO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: **21 MAY 2025**



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

**LA CURADORA URBANA No.1 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023,

### CONSIDERANDO

Que de la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No. 9.733.761, solicitó mediante radicación 11001-1-24-0847 del 23 de agosto de 2024 y debida forma del 23 de agosto de 2024, presento la solicitud de Modificación de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37); de la Localidad de Bosa, para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40424294, 50S-40424295 y 50S-40121245 y CHIP Nos. AAA0216OJHY, AAA0216OJFT y AAA0140EWTD.

Que en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 concedí Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37), mediante Resolución No. RES 11001-3-22-1458 expedida el 16 de junio de 2022 y ejecutoriada el 11 de julio de 2022, para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, para el desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37), consiste en el ajuste de los linderos del ámbito geográfico de la UG 1, conforme las certificaciones de cabida y linderos Nos. 4625 del 5 de marzo de 2024, 4627 del 5 de marzo de 2024 y 5699 del 18 de marzo de 2024 expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD; Registros Topográficos Nos. 37484 A de fecha julio de 2021, 37485 A de fecha julio 2021 y 37486 A de fecha julio de 2021 expedidas por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y Plano de ajuste cartográfico de fecha septiembre de 2023 expedido por el Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB.

Que conforme lo definido en el Parágrafo 3, del Artículo 2 del Decreto 485 del 7 de diciembre de 2021, Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", ubicado en la localidad de Bosa la delimitación del Plan Parcial podrá ser modificado como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos.



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que los predios objeto de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Unidad de Gestión 1, se encuentran localizados en el ámbito del Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", para la Manzana 1 en Área Urbana Integral, Zona Múltiple y para las Manzanas 2, 3 y 4 en Área Urbana Integral, zona Residencial, con asignación de Tratamiento de Desarrollo.

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, para el desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37), ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) y 327 de 2004, 553 de 2018 y Decreto Distrital 485 de 2021.

Que, según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1<sup>1</sup> del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de Modificaciones de Licencias Vigentes no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 26 de agosto de 2024 aportaron al expediente fotografías de la valla con la información indicada.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde a los tres (3) Planos que contienen la Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado BOSA 37 (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA), objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, les asignó a dichos Planos los Nos. CU1B630/4-58, CU1B630/4-59 y CU1B630/4-60.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004, 485 de 2021 correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

#### RESUELVE:

**ARTICULO 1.** Modificar la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del Desarrollo Urbanístico denominado "BOSA 37" (Plan Parcial de Desarrollo

<sup>1</sup> Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa en cuanto a ajustar los linderos del ámbito geográfico de la UG 1, de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adoptan mediante disposición expresa contenida en el Artículo 3 de la presente Resolución.

**ARTICULO 2. LOCALIZACION.** El ámbito geográfico del desarrollo urbanístico Denominado BOSA 37 (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA), Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37 está conformado por el predio identificado así:

UAU/UG	No	LOTE	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
UAU/UG 1	1	NUEVO LOTE 1	50S-40424295	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA
	2	IDU RT ALO -37485	50S-40485161	IDU
	3	CANAL TINTAL IV	50S-40424295	EAAB
	4	INTERCEPTOR FUCHA TUNJUELO FRANJA AA	50S-40709968	EAAB
	5	INTERCEPTOR FUCHA TUNJUELO FRANJA AB	50S-40709969	EAAB
	6	NUEVO LOTE 2	50S-40424294	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA
	7	IDU RT ALO – 37484	50S-40485159	IDU
	8	INTERCEPTOR FUCHA TUNJUELO NUEVO LOTE 2	50S-40542846	EAAB
	9	LOTE CAMINO	50S-40121245	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA.
	10	IDU RT ALO - 37484	50S-40489403	IDU

**ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES Y DE LA UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA.** Adoptar como Planos que contienen el proyecto Urbanístico del desarrollo urbanístico Denominado "BOSA 37" (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA) los planos identificados con los números CU1B630/4-58, CU1B630/4-59 y CU1B630/4-60. En dos (2) originales uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No.H-51 y H-51 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

**PARÁGRAFO:** Los planos aprobados reemplazan y sustituyen los planos: CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40.

En consecuencia, se solicitará a la Secretaria Distrital de Planeación, incluir la siguiente nota en los planos Nos. CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40:

"NOTA: PLANO CU3B630/4-38: ESTÉ PLANO FUÉ ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL CU1B630/4-58, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-1504 DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024."

"NOTA: PLANO CU3B630/4-39: ESTÉ PLANO FUÉ ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL CU1B630/4-59, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-1504 DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024."

"NOTA: PLANO CU3B630/4-40: ESTÉ PLANO FUÉ ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL CU1B630/4-60, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-1504 DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024."

**ARTICULO 4. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.** Se otorga Modificación de Licencia de Urbanización a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado "BOSA 37" (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) a la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19.262.328, titular de los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 Localidad de Bosa, de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40424294, 50S-40424295 y 50S-40121245 y CHIP Nos. AAA02160JHY, AAA02160JFT y AAA0140EWTD.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los Planos Urbanísticos y la demás documentación aportada, la cual forma parte integral de la radicación del expediente No.11001-1-24-0847.

**ARTICULO 5. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.** El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-22-1458 expedida el 16 de junio de 2022 y ejecutoriada el 11 de julio de 2022.

**ARTICULO 6. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.**

Establecer como **TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE** de la Modificación de Licencia de urbanización a la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1 en



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19.262.328.

Establecer como **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO** de la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, para el desarrollo urbanístico BOSA 37, al Ingeniero JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.373.572, portador de la Tarjeta Profesional No. 25202-12162 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

**ARTICULO 7.** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**7.1. INFORMACION DEL PREDIO.**

- Nombre de la urbanización: **BOSA 37 - UG 1**
- Dirección: **NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1**
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: **50S-40424294, 50S-40424295 y 50S-40121245**

**7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA para el desarrollo urbanístico BOSA 37.

**ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** para el desarrollo urbanístico BOSA 37

URBANIZACIÓN BOSA 37 UG-1 CUADRO DE ÁREAS GENERALES				
No.	ITEM	%	BOSA NOVA	
			UG-1	ÁREA M2
AREA BRUTA	1,00	ÁREA BRUTA	100,00	462.579,71
	2,00	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	21,01	97.177,98
	2.1	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE	16,03	74.140,18
	2.1.1	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 1	8,99	41.574,88
	2.1.2	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 2	0,08	351,51



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	2.1.3	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 3	1,30	6.000,99
	2.1.4	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 4	5,67	26.212,80
	2.3	<b>RONDA CANAL TINTAL IV</b>	<b>0,06</b>	<b>275,37</b>
	2.3.1	RONDA CANAL TINTAL IV	0,06	275,37
	2.4	<b>CANAL TINTAL IV EAB - SIN INTERVENCIÓN</b>	<b>2,06</b>	<b>9.539,95</b>
	2.4.1	CANAL TINTAL IV EAB - ÁREA SIN INTERVENCIÓN 1	2,06	9.539,95
	2.5	<b>CANAL TINTAL EAB - CON INTERVENCIÓN</b>	<b>0,43</b>	<b>2.009,69</b>
	2.5.1	CANAL TINTAL IV EAB - ÁREA CON INTERVENCIÓN 1	0,19	860,19
	2.5.2	CANAL TINTAL IV EAB - ÁREA CON INTERVENCIÓN 2	0,25	1.149,50
	2.7	<b>INTERCEPTOR BOGOTÁ FUCHA TUNJUELO</b>	<b>2,42</b>	<b>11.212,79</b>
	2.7.1	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 1 - Av. Longitudinal de Occidente	0,75	3.461,30
	2.7.2	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 2 -Av. Longitudinal de Occidente	0,19	893,32
	2.7.3	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 3 -Via V9E Peatonal	0,07	308,22
	2.7.4	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 4 -Via V9E Peatonal	0,43	1.994,70
	2.7.5	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 5 - V-6 1C	0,28	1.280,74
	2.7.6	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 6 -ZMPA Río Bogotá	0,71	3.274,51
	3,00	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>78,99</b>	<b>365.401,73</b>
<b>CARGAS GENERALES</b>	3,00	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>100,00</b>	<b>365.401,73</b>
	4,00	<b>SUELO DE CARGAS GENERALES</b>	<b>62,65</b>	<b>228.936,99</b>
	4.1	<b>ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (Nota 1)</b>	<b>51,91</b>	<b>189.671,63</b>
	4.1.1	<b>ZMPA RÍO BOGOTÁ</b>	<b>48,20</b>	<b>176.131,02</b>
	4.1.1.1	ZMPA RIO BOGOTÁ 1	39,27	143.503,08
	4.1.1.2	ZMPA RIO BOGOTÁ 2	7,39	27.006,56



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	4.1.1.3	ZMPA RIO BOGOTÁ 3	1,54	5.621,38
	4.1.2	ZMPA CANAL TINTAL IV	0,04	147,98
	4.1.2.1	ZMPA CANAL TINTAL IV 1	0,02	75,73
	4.1.2.2	ZMPA CANAL TINTAL IV 2	0,02	72,25
	4.1.3	CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA (Nota 1)	3,67	13.392,63
	4.1.3.1	PARQUE ZONAL EN ZMPA 1	2,30	8.403,24
	4.1.3.2	PARQUE ZONAL EN ZMPA 2	1,37	4.989,39
	4.2	MALLA VIAL ARTERIAL	10,75	39.265,36
	4.2.1	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 1	0,54	1.982,77
	4.2.2	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 2	0,18	655,55
	4.2.3	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 3	4,41	16.120,69
	4.2.4	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 4	0,41	1.500,48
	4.2.5	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 5	1,61	5.881,29
	4.2.6	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 6	0,14	514,59
	4.2.7	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 7	0,07	263,85
	4.2.8	VIA V-1 AVENIDA CIRCUNVALAR DEL SUR 1A	3,38	12.366,14
	5,00	ÁREA NETA URBANIZABLE	37,35	136.464,74
	6,00	ÁREA CÁLCULO EDIFICABILIDAD	39,18	143.161,06
ÁREA NETA URBANIZABLE	5,00	ÁREA NETA URBANIZABLE	100,00	136.464,74
	7,00	CONTROLES AMBIENTALES	3,34	4.558,00
	7.1	C.A. AV. -ALO-1	0,86	1.169,96
	7.2	C.A. AV. -ALO-2	0,80	1.097,71
	7.3	C.A. AV. -ALO-3		



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

		1,66	2.262,94
7.4	C.A. AV. SAN BERNARDINO 1	0,02	27,39
<b>8,00</b>	<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>100,00</b>	<b>131.906,74</b>
<b>9,00</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>39,62</b>	<b>52.266,06</b>
<b>9.1</b>	<b>CESION PARA PARQUES Y ZONAS VERDES</b>	<b>31,82</b>	<b>41.713,52</b>
<b>9.1.1</b>	<b>CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUES (17%) (Nota 2)</b>	<b>17,00</b>	<b>22.424,15</b>
9.1.1.1	PARQUE ZONAL - Central 1	3,04	4.016,20
9.1.1.2	PARQUE ZONAL - Central 2	2,85	3.756,14
9.1.1.3	ALAMEDA 1	2,17	2.860,26
9.1.1.4	ALAMEDA 2A	0,58	762,61
9.1.1.5	ALAMEDA 3A	1,77	2.328,98
9.1.1.6	ALAMEDA 3B	1,52	2.003,64
9.1.1.7	PARQUE ZONAL EN ZMPA (TRASLADADO 1 a 2 M )	5,08	6.696,32
<b>9.1.2</b>	<b>ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES</b>	<b>14,62</b>	<b>19.289,37</b>
9.1.2.1	ZONA VERDE 3	1,60	2.115,68
9.1.2.2	ZONA VERDE 4	10,11	13.331,07
9.1.2.3	ZONA VERDE 5	0,02	26,37
9.1.2.4	ALAMEDA 2B	2,89	3.816,25
<b>9.2</b>	<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (Nota 2)</b>	<b>8,00</b>	<b>10.552,54</b>
9.2.1	E.P.1 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1	8,00	10.552,54
<b>9.3</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>12,50</b>	<b>16.488,46</b>
9.3.1	VIA V-6 1 Tr 1	0,41	539,88
9.3.2	VIA V-6 1 Tr 2	1,36	1.793,20
9.3.3	VIA V-6 2 Tr 1		



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

			2,35	3.096,56
	9.3.4	VIA V-6 3 Tr 1	1,96	2.584,21
	9.3.5	VIA V-6 5 Tr 1	2,87	3.789,76
	9.3.6	VIA V-6 5 Tr 2	2,52	3.320,89
	9.3.7	VIA PEATONAL V-9 1	1,03	1.363,96
	10,00	TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES (Nota 3)	50,50	66.616,20
	11,00	ÁREA ÚTIL TOTAL	52,95	69.848,54
ÁREA ÚTIL	11,00	ÁREA ÚTIL TOTAL	100,00	69.848,54
	11.1	ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	100,00	69.848,54
	11.1.2	ÁREA ÚTIL VIS	79,99	55.874,76
	11.1.2.1	MANZANA 2 - VIS	22,69	15.847,30
	11.1.2.2	MANZANA 3 - VIS	28,63	20.000,00
	11.1.2.3	MANZANA 4 - VIS	28,67	20.027,46
	11.1.3	AREA ÚTIL VIP	20,01	13.973,78
	11.1.3.1	MANZANA 1 - LOTE 1 VIP	7,88	5.505,19
	11.1.3.2	MANZANA 1 - LOTE 2 VIP	12,12	8.468,59

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU1B630/4-58, CU1B630/4-59 y CU1B630/4-60 que se adoptan mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA para el desarrollo urbanístico "BOSA 37", formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

**ARTICULO 9.** Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones contenidas en la Resolución No. RES 11001-3-22-1458 expedida el 16 de junio de 2022 y ejecutoriada el 11 de julio de 2022, por la cual se aprobó la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37), se mantienen y no se modifican.



REFERENCIA: 11001-1-24-0847

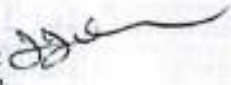
RESOLUCION: RES 11001-1-24-1504 del 30 de septiembre de 2024

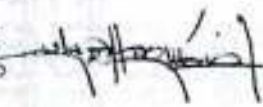
Por la cual se Modifica la Licencia de Urbanización Vigente de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.


**ARTICULO 10.** La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 016 de 2013), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

  
  
ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez  
Coordinador de Ingeniería 

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos  
Arquitecto de Urbanismo 

Revisó: Juliana Restrepo  
Dpto. Jurídico 

Aprobó: Ing. Julián Mauricio Salazar  
Ing. Catastral y Geodesia 

Fecha de Ejecutoria 16 OCT 2024



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTÁ D.C.1  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, 2218 de 2015 y el Decreto Distrital 670 de 2017 y

**CONSIDERANDO**

Que de la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19.262.328, solicitó mediante radicación 11001-3-22-0100 del 04 de febrero de 2022 y debida forma del 2 de marzo de 2022, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37); de la Localidad de Bosa, para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40424294, 50S-40121245 y 50S-40424295 y CHIP Nos.AAA0216OJFT, AAA0140EWTD y AAA0216OJHY.

Que los predios objeto de la solicitud de Licencia de la Unidad de Gestión 1, se encuentran localizados en el ámbito del Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", para la Manzana 1 en Área Urbana Integral, Zona Múltiple y para las Manzanas 2, 3 y 4 en Área Urbana Integral, zona Residencial, con asignación de Tratamiento de Desarrollo.

Que para los predios citados, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 — Plan de Ordenamiento Territorial — y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que una vez cumplidas las previsiones normativas, incluida la fase de información pública, Socialización y convocatoria a propietarios, vecinos y terceros interesados, contenidas en el Decreto 190 de 2004 — Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá — el Distrito Capital Procedió a la adopción legal del Plan Parcial de Desarrollo "BOSA 37", mediante el Decreto 485 del 07 de diciembre de 2021.

De conformidad con el numeral 2 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Plan Parcial de Desarrollo "BOSA 37" es objeto de concertación ambiental ya que el ajuste propuesto modifica los aspectos ambientales concertados para la expedición del Decreto Distrital 485 de 2021, los cuales se encuentran contenidos en la Resolución No. 02764 del 17 de diciembre de 2020, que establece: "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37", de



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 21 de octubre del mismo año suscrita entre dicha Secretaría y la Secretaría Distrital de Planeación.

En el proceso de concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR-, se realizaron sesiones de concertación los días 12, 19, 21,24, 31 del mes de agosto, los días 01, 03 del mes de septiembre y 01 y 08 del mes de octubre del año 2020, culminando el proceso con la suscripción del Acta de Concertación de los asuntos ambientales del proyecto Plan Parcial "Bosa 37" de fecha 6 de noviembre de 2020, la cual fue incluida posteriormente en la Resolución DGEN No.20217000065 del 29 de enero de 2021.

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas, así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo "BOSA 37" (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA) El área del Plan Parcial "Bosa 37" de acuerdo con el concepto emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, se encuentra categorizada en una zona de amenaza por inundación baja por desbordamiento, ni por amenaza por fenómenos de remoción en masa, por lo que se considera que está en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja.

En todo caso en el marco de la ejecución del plan parcial, el desarrollador y/o urbanizador del proyecto, en materia de la incorporación de la gestión del riesgo y del análisis específico de riesgo y plan de contingencia, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 38 y 42 de la ley 1523 de 2012 "Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones"; reglamentado por el Decreto Nacional 2157 de 2017, así como a lo contemplado en el artículo 129 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, en cuanto a medidas de mitigación de riesgos por inundación.

El desarrollador y/o urbanizador del proyecto deberá dar cumplimiento a la totalidad de las recomendaciones y sugerencias incorporadas en el concepto técnico No. CT-8617 del 18 de junio de 2019 y su adenda contenida en el CT-8835 del 12 de mayo de 2021, así como el Anexo No.5 las cuales hacen parte integral del Decreto 485 de 2021.





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Que el Plan Parcial aprobado, está conformado por dos (2) unidades de gestión y su división en manzanas, lo cual cumple con lo dispuesto en el artículo 30 del citado Decreto 485 de 2021, por cuanto las unidades de gestión propuestas contienen los elementos urbanísticos indicados para cada una de ellas; para efectos de garantizar al Distrito Capital la cesión del suelo para la financiación de las obras correspondientes, de acuerdo con las obligaciones definidas en el Plan Parcial en referencia.

Que la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio N° SDM-DSVCT-165515-18 del 30 de octubre de 2018, emitió la aprobación del Estudio de Transito para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Bosa 37".

Que para dar cumplimiento a la exigencia de aportar las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el Numeral 13 del Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia del Oficio No. 3531003 – S-2022-023780 del 31 de enero de 2022 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P.; Oficio No.242970183 del 04 de abril de 2022, expedido por ENEL Codensa S.A. E.S.P.; Oficio No. CD-002021-2021 del 26 de julio de 2021, expedido por VANTI S.A. ESP.

Que el predio sobre el cual se proyecta el Desarrollo Urbanístico "BOSA 37" (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA), corresponde al descrito en el plano D-5 que forma parte de la cartografía de diagnóstico del Documento Técnico de Soporte - DTS y definido en el Parágrafo 3 del Artículo 2 del Decreto 485 de 2021.

Conforme lo indicado en el Artículo 7 del Decreto 4300 del 7 de noviembre de 2007, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, los tramites de licencias de urbanización, No requerirán de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del Distrito, al constatarse que la cartografía adoptada en el Decreto 485 de 2021 se encuentra incorporada de oficio en la cartografía de la secretaria Distrital de Planeación – SDP, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el Plan Parcial.

Que el proyecto urbanístico cuenta con oficio No. 2-2022-65243 de fecha 3 de junio de 2022, la Secretaria de Planeación, certificó el cargue de la información señalada y el estado de conformidad de la misma del Acto Administrativo y los planos georreferenciados del Decreto Distrital 485 de 2021, aceptado mediante memorando interno 3-2022-06271 por parte de la Dirección de Planes Parciales.

El área bruta del área de delimitación del presente Plan Parcial corresponde al área catastral de los inmuebles, es decir, 904.587,30 M2 y los predios que la conforman fueron identificados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a los cuales se ajusta el Proyecto Urbanístico.



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentados ante esta Curaduría Urbana para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA del desarrollo denominado "BOSA 37" (Plan Parcial Bosa 37), los cuales fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos del Plan Parcial adoptado mediante Decreto 485 de 2021, cuyo trazado se encuentra indicado en los planos anexos al Decreto 485 de 2021 denominados No. 1 de 4. Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Perfiles Viales No. 2 de 4. Propuesta Urbana – Deslinde de áreas, Unidades de actuación y/o Gestión y áreas No objeto de reparto, Etapas de desarrollo previstas, Asignación de Cargas Urbanística; No. 3 de 4. Plan Directos Parques Zonales, esquema y zonificación general del parque; No. 4 de 4. Plano de propuesta general de áreas indicativas de mitigación de impactos, esquema indicativo de deslinde., cuadro de áreas indicativas de áreas afectas al uso público, perfiles de vías.

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques y Equipamiento Comunal público de la unidad de gestión 1 y 2, corresponden con lo indicado en los cuatro (4) planos citados del Decreto 485 de 2021, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico.

Que adicionalmente, el proyecto urbanístico propuesto para la UNIDAD DE GESTION 1 - BOSA NOVA del desarrollo urbanístico denominado "BOSA 37", (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37), ha sido encontrado aceptable por este Despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 485 de 2021, mediante el cual se aprobó el Plan Parcial de Desarrollo denominado "BOSA 37".

Que con relación al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social – V.I.S. y Vivienda de Interés Prioritario –V.I.P., en el proyecto denominado "BOSA 37" (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA), los interesados cumplen con dichas condiciones al interior de la Urbanización de la siguiente forma: obligación de Vivienda de Interés Social – V.I.S. (Manzanas 2, 3 y 4); Vivienda de Interés Prioritario –V.I.P. (Manzana 1, Lote 1 VIP, Lote 2 VIP), de la siguiente manera:

	<b>UAU / UG / 1</b>	<b>Participación</b>
<b>Área Útil Residencial</b>	69.809,12	100%
Área Útil VIS en el Proyecto	55.847,30	80%
Área Útil VIP en el Proyecto	13.961,82	20%





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto 485 de 2021, por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo "BOSA 37", se configura hecho generador de plusvalía por beneficio normativo por cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en la edificabilidad, tal como lo señala el "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía", elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización del desarrollo denominado "BOSA 37" (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA), ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacionales 1077 y sus Decretos modificatorios, y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 553 de 2018, y 485 de 2021.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 29 de Abril de 2022, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 18 de febrero de 2022 aportaron al expediente fotografías de la valla con la información indicada.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la

<sup>1</sup> Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

<sup>2</sup> Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

numeración que corresponde a los tres (3) Planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **BOSA 37 (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA)**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, les asignó a dichos Planos los Nos. **CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40.**

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004, 485 de 2021 correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que éste Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

#### RESUELVE:

##### ARTICULO 1.

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del Desarrollo Urbanístico denominado "BOSA 37" (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) estableciendo sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adoptan mediante disposición expresa contenida en el Artículo 3 de la presente Resolución.

##### ARTICULO 2. LOCALIZACION.

El ámbito geográfico del desarrollo urbanístico Denominado **BOSA 37 (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA)**, Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37 está conformado por el predio identificado así:

UAU/ UG	No	LOTE	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
UAU/ UG 1	1	NUEVO LOTE 1	50S-40424295	CONSTRUCTO RA BOLIVAR S.A. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

2	IDU RT ALO -37485	50S-40485161	IDU
3	CANAL TINTAL IV	50S-40424295 (NOTA)	EAAB
4	INTERCEPTOR FUCHA TUNJUELO FRANJA AA	50S-40709968	EAAB
5	INTERCEPTOR FUCHA TUNJUELO FRANJA AB	50S-40709969	EAAB
6	NUEVO LOTE 2	50S-40424294	CONSTRUCTO RA BOLIVAR S.A. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA
7	IDU RT ALO – 37484	50S-40485159	IDU
8	INTERCEPTOR FUCHA TUNJUELO NUEVO LOTE 2	50S-40542846	EAAB
9	LOTE CAMINO	50S-40121245	CONSTRUCTO RA BOLIVAR S.A. en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA
10	IDU RT ALO - 37484	50S-40489403	IDU

### ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES Y DE LA UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA.

Adoptar como Planos que contienen el proyecto Urbanístico del desarrollo urbanístico Denominado "BOSA 37" (UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA) los planos identificados con los números CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40. En dos (2) originales uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas No.H-51 y H-61 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

### ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

El Plan Parcial de Desarrollo "BOSA 37" se desarrolla en 2 Unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en los planos que hacen parte del Decreto 485 de 2021



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

identificados como No. 1 de 4. Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Perfiles Viales No. 2 de 4. Propuesta Urbana – Deslinde de áreas, Unidades de actuación y/o Gestión y áreas No objeto de reparto, Etapas de desarrollo previstas, Asignación de Cargas Urbanística; No. 3 de 4. Plan Directos Parques Zonales, esquema y zonificación general del parque; No. 4 de 4. Plano de propuesta general de áreas indicativas de mitigación de impactos, esquema indicativo de deslinde., cuadro de áreas indicativas de áreas afectas al uso público, perfiles de vías, siendo objeto de la presente aprobación El Proyecto general de Urbanismo correspondiente a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA

#### ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del desarrollo denominado "BOSA 37" (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) a la Sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso BOSA NOVA representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19.262.328, titular de los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 Localidad de Bosa, de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40424294, 50S-40121245 y 50S-40424295 y CHIP Nos.AAA0216OJFT, AAA0140EWTD y AAA0216OJHY

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los Planos Urbanísticos y la demás documentación aportada, la cual forma parte integral de la radicación del expediente No.11001-3-22-0100.

#### ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1<sup>3</sup> del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 8° del Decreto 2218 de 2015.

**La solicitud de prórroga deberá radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifique la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.**  
(Negrilla y Subrayado fuera de texto)

<sup>3</sup> Modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

**ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.**

Establecer como **TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE** de la Licencia de urbanización a la Sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** con NIT. 860.513.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso **BOSA NOVA** representada legalmente por el señor **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO** identificado con cédula de ciudadanía No.19.262.328.

**CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO** de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA**, para el desarrollo urbanístico **BOSA 37**, al Ingeniero **JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.373.572, portador de la Tarjeta Profesional No. 25202-12162 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

**ARTICULO 8.**

La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes a la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** para el desarrollo urbanístico **BOSA 37** deberán efectuarse dentro del plazo establecido en el Artículo 6° de la presente Resolución y sólo podrán iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo denominado **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** para el desarrollo urbanístico **BOSA 37**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas

**ARTICULO 9.**

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**9.1. INFORMACION DEL PREDIO.**

- Nombre de la urbanización: **BOSA 37 - UG 1**



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Dirección: NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: 50S-40424294, 50S-40121245 y 50S-40424295

## 9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA para el desarrollo urbanístico BOSA 37.

## 9.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EAAB E.S.P.: No. S-2022-023780 del 31 de enero de 2022.
- ENEL Condesa S.A. E.S.P.: Oficio No.242970183 del 04 de abril de 2022.
- GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-002021-2021 del 26 de julio de 2021.

Se deberá cumplir con las exigencias y condiciones técnicas que definan la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y demás Empresas prestadoras de servicios públicos.

Se deberán respetar las zonas específicas de construcción para las redes de servicio, que determine la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyas tuberías deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público.

## ARTICULO 10. DE LAS AREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA para el desarrollo urbanístico BOSA 37

URBANIZACIÓN BOSA 37 UG-1 CUADRO DE ÁREAS GENERALES				
No.	ÍTEM	%	BOSA NOVA	
			UG-1	
			ÁREA M2	
AREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA	100,00%	461.706,98 M <sup>2</sup>
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	20,78%	95.921,95 M <sup>2</sup>
	2.1	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE	15,91%	73.451,93 M <sup>2</sup>
	2.1.1	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 1	8,86%	40.910,74 M <sup>2</sup>



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

2.1.2	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 2	0,07%	342,85 M <sup>2</sup>	
2.1.3	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 3	1,31%	6.040,27 M <sup>2</sup>	
2.1.4	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE Predio IDU 4	5,67%	26.158,07 M <sup>2</sup>	
<b>2.3</b>	<b>RONDA CANAL TINTAL IV</b>	<b>0,06%</b>	<b>288,71 M<sup>2</sup></b>	
2.3.1	RONDA CANAL TINTAL IV	0,06%	288,71 M <sup>2</sup>	
<b>2.4</b>	<b>CANAL TINTAL IV EAB - SIN INTERVENCIÓN</b>	<b>1,99%</b>	<b>9.166,11 M<sup>2</sup></b>	
2.4.1	CANAL TINTAL IV EAB - ÁREA SIN INTERVENCIÓN 1	1,99%	9.166,11 M <sup>2</sup>	
<b>2.5</b>	<b>CANAL TINTAL EAB - CON INTERVENCIÓN</b>	<b>0,45%</b>	<b>2.058,43 M<sup>2</sup></b>	
2.5.1	CANAL TINTAL IV EAB - ÁREA CON INTERVENCIÓN 1	0,19%	874,47 M <sup>2</sup>	
2.5.2	CANAL TINTAL IV EAB - ÁREA CON INTERVENCIÓN 2	0,26%	1.183,96 M <sup>2</sup>	
<b>2.7</b>	<b>INTERCEPTOR BOGOTÁ FUCHA TUNJUELO</b>	<b>2,37%</b>	<b>10.956,77 M<sup>2</sup></b>	
2.7.1	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 1 - Av. Longitudinal de Occidente	0,71%	3.261,17 M <sup>2</sup>	
2.7.2	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 2 -Av. Longitudinal de Occidente	0,18%	834,53 M <sup>2</sup>	
2.7.3	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 3 -Vía V9E Peatonal	0,06%	273,84 M <sup>2</sup>	
2.7.4	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 4 -Vía V9E Peatonal	0,43%	1.999,18 M <sup>2</sup>	
2.7.5	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 5 - V-6 1C	0,28%	1.312,09 M <sup>2</sup>	
2.7.6	Interceptor FUCHA-TUNJUELO 6 -ZMPA Río Bogotá	0,71%	3.275,96 M <sup>2</sup>	
<b>3</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>79,22%</b>	<b>365.785,03 M<sup>2</sup></b>	
<b>CARGAS GENERALES</b>	<b>3</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>100,00%</b>	<b>365.785,03 M<sup>2</sup></b>
	<b>4</b>	<b>SUELO DE CARGAS GENERALES</b>	<b>62,84%</b>	<b>229.850,58 M<sup>2</sup></b>
	<b>4.1</b>	<b>ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (Nota 1)</b>	<b>51,76%</b>	<b>189.331,17 M<sup>2</sup></b>
	<b>4.1.1</b>	<b>ZMPA RÍO BOGOTÁ</b>	<b>48,05%</b>	<b>175.768,99 M<sup>2</sup></b>
	4.1.1.1	ZMPA RIO BOGOTÁ 1	39,12%	143.097,86 M <sup>2</sup>
	4.1.1.2	ZMPA RIO BOGOTÁ 2	7,39%	27.047,26 M <sup>2</sup>
	4.1.1.3	ZMPA RIO BOGOTÁ 3	1,54%	5.623,87 M <sup>2</sup>
	<b>4.1.2</b>	<b>ZMPA CANAL TINTAL IV</b>	<b>0,05%</b>	<b>166,00 M<sup>2</sup></b>
	4.1.2.1	ZMPA CANAL TINTAL IV 1	0,02%	81,88 M <sup>2</sup>
	4.1.2.2	ZMPA CANAL TINTAL IV 2	0,02%	84,12 M <sup>2</sup>
<b>4.1.3</b>	<b>CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA (Nota 1)</b>	<b>3,66%</b>	<b>13.396,18 M<sup>2</sup></b>	



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

4.1.3.1	PARQUE ZONAL EN ZMPA 1	2,32%	8.478,98 M <sup>2</sup>
4.1.3.2	PARQUE ZONAL EN ZMPA 2	1,34%	4.917,20 M <sup>2</sup>
<b>4.2</b>	<b>MALLA VIAL ARTERIAL</b>	<b>11,08%</b>	<b>40.619,41 M<sup>2</sup></b>
4.2.1	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 1	0,47%	1.735,61 M <sup>2</sup>
4.2.2	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 2	0,22%	806,09 M <sup>2</sup>
4.2.3	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 3	4,58%	16.758,93 M <sup>2</sup>
4.2.4	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 4	0,44%	1.598,43 M <sup>2</sup>
4.2.5	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 5	1,78%	6.516,11 M <sup>2</sup>
4.2.6	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 6	0,15%	534,75 M <sup>2</sup>
4.2.7	VIA V-0 AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE 7	0,06%	203,36 M <sup>2</sup>
4.2.8	VIA V-1 AVENIDA CIRCUNVALAR DEL SUR 1A	3,38%	12.366,13 M <sup>2</sup>
<b>5</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>37,16%</b>	<b>135.934,45 M<sup>2</sup></b>
<b>6</b>	<b>ÁREA CÁLCULO EDIFICABILIDAD</b>	<b>38,99%</b>	<b>142.632,54 M<sup>2</sup></b>
<b>5</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>100,00%</b>	<b>135.934,45 M<sup>2</sup></b>
<b>7</b>	<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>3,38%</b>	<b>4.599,19 M<sup>2</sup></b>
7.1	C.A. AV. -ALO-1	0,87%	1.180,92 M <sup>2</sup>
7.2	C.A. AV. -ALO-2	0,83%	1.121,61 M <sup>2</sup>
7.3	C.A. AV. -ALO-3	1,68%	2.279,51 M <sup>2</sup>
7.4	C.A. AV. SAN BERNARDINO 1	0,01%	17,15 M <sup>2</sup>
<b>8</b>	<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>100,00%</b>	<b>131.335,26 M<sup>2</sup></b>
<b>9</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>39,39%</b>	<b>51.732,22 M<sup>2</sup></b>
<b>9.1</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES</b>	<b>31,39%</b>	<b>41.225,40 M<sup>2</sup></b>
<b>9.1.1</b>	<b>CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUES (17%) (Nota 2)</b>	<b>17,00%</b>	<b>22.326,99 M<sup>2</sup></b>
9.1.1.1	PARQUE ZONAL - Central 1	3,06%	4.016,13 M <sup>2</sup>
9.1.1.2	PARQUE ZONAL - Central 2	2,86%	3.754,92 M <sup>2</sup>
9.1.1.3	ALAMEDA 1	2,18%	2.860,26 M <sup>2</sup>
9.1.1.4	ALAMEDA 2A	0,51%	664,97 M <sup>2</sup>
9.1.1.5	ALAMEDA 3A	1,77%	2.328,98 M <sup>2</sup>
9.1.1.6	ALAMEDA 3B	1,53%	2.003,64 M <sup>2</sup>
9.1.1.7	PARQUE ZONAL EN ZMPA (TRASLADADO 1 a 2 M)	5,10%	6.698,09 M <sup>2</sup>
<b>9.1.2</b>	<b>ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES</b>	<b>14,39%</b>	<b>18.898,41 M<sup>2</sup></b>
9.1.2.1	ZONA VERDE 3	1,41%	1.853,04 M <sup>2</sup>



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

9.1.2.2	ZONA VERDE 4	10,00%	13.128,16 M <sup>2</sup>	
9.1.2.3	ZONA VERDE 5	0,00%	3,32 M <sup>2</sup>	
9.1.2.4	ALAMEDA 2B	2,98%	3.913,89 M <sup>2</sup>	
<b>9.2</b>	<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (Nota 2)</b>	<b>8,00%</b>	<b>10.506,82 M<sup>2</sup></b>	
9.2.1	E.P.1. - EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1	8,00%	10.506,82 M <sup>2</sup>	
<b>9.3</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>12,56%</b>	<b>16.492,01 M<sup>2</sup></b>	
9.3.1	VIA V-6 1 Tr 1	0,43%	564,07 M <sup>2</sup>	
9.3.2	VIA V-6 1 Tr 2	1,36%	1.781,88 M <sup>2</sup>	
9.3.3	VIA V-6 2 Tr 1	2,36%	3.096,53 M <sup>2</sup>	
9.3.4	VIA V-6 3 Tr 1	1,95%	2.566,35 M <sup>2</sup>	
9.3.5	VIA V-6 5 Tr 1	2,89%	3.798,33 M <sup>2</sup>	
9.3.6	VIA V-6 5 Tr 2	2,53%	3.320,89 M <sup>2</sup>	
9.3.7	VIA PEATONAL V-9 1	1,04%	1.363,96 M <sup>2</sup>	
<b>10</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES (Nota 3)</b>	<b>50,35%</b>	<b>66.125,33 M<sup>2</sup></b>	
<b>11</b>	<b>ÁREA ÚTIL TOTAL</b>	<b>53,15%</b>	<b>69.809,12 M<sup>2</sup></b>	
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>11</b>	<b>ÁREA ÚTIL TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.809,12 M<sup>2</sup></b>
	<b>11.1</b>	<b>ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.809,12 M<sup>2</sup></b>
	<b>11.1.2</b>	<b>ÁREA ÚTIL VIS</b>	<b>80,00%</b>	<b>55.847,30 M<sup>2</sup></b>
	11.1.2.1	MANZANA 2 - VIS	22,70%	15.847,30 M <sup>2</sup>
	11.1.2.2	MANZANA 3 - VIS	28,65%	20.000,00 M <sup>2</sup>
	11.1.2.3	MANZANA 4 - VIS	28,65%	20.000,00 M <sup>2</sup>
	<b>11.1.3</b>	<b>AREA ÚTIL VIP</b>	<b>20,00%</b>	<b>13.961,82 M<sup>2</sup></b>
	11.1.3.1	MANZANA 1 - LOTE 1 VIP	7,97%	5.565,22 M <sup>2</sup>
	11.1.3.2	MANZANA 1 - LOTE 2 VIP	12,03%	8.396,60 M <sup>2</sup>

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40 que se adoptan mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA para el desarrollo urbanístico "BOSA 37", formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

## 10.2 AREA UTIL DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA

- Área Útil: (MANZANAS 1, 2, 3 Y 4) 69.809,12 m2

De conformidad con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece el porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) correspondiente al 20% del suelo residencial, comercio y/o servicios, dicha obligación se cumple en la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, así:

AREA UTIL RESIDENCIAL	PORCENTAJE MINIMO DE SUELO UTIL VIP CORRESPONDIENTE AL 20%	LOCALIZACIÓN
69.809,12 m2	13.961,82 m2	MZ 1 - Lote 1, MZ 1 Lote - 2

## ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto 485 de 2021 y aquellas que lo complementan, así:

### 11.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

#### 11.1.1. Zonificación Urbanística.

#### UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA (MANZANA 1)

- Tratamiento: Desarrollo
- Área de Actividad: Urbana Integral
- Zona: Múltiple

#### UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA (MANZANAS 2, 3 y 4)

- Tratamiento: Desarrollo
- Área de Actividad: Urbana Integral
- Zona: Residencial

#### 11.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No. 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y concepto técnico No. CT-8835 del 12 de mayo de 2021, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.

REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Parágrafo 1°. El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados en este artículo para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 se entienden como finales.

Parágrafo 2°. - Para efectos de la aplicación del índice de construcción se acogen las definiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

11.3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37" corresponde a un área total construida de 300.762,05 m2 distribuida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, descritas en el Plano No.1 de 4 "Propuesta Urbana Plan Parcial – Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas, Perfiles Viales", así:

UAU / UGU 1	Manzana	Uso	Área Útil	Área Neta Calculo de Edificabilidad	Área Construida
	MZ 1 Lote 1	Vivienda VIP	5.562,22	11.370,74	13.644,89
	MZ 1 Lote 2	Vivienda VIP	8.396,60	17.155,76	20.586,91
	MZ 2	Vivienda VIS	15.847,30	32.378,87	74.471,41
	MZ 3	Vivienda VIS	20.000,00	40.863,58	96.029,42
	MZ 4	Vivienda VIS	20.000,00	40.863,58	96.029,42
<b>Total</b>					<b>300.762,05</b>

11.3.1. ESTÁNDAR DE HABITABILIDAD. La UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37" deberá dar cumplimiento con los estándares de habitabilidad establecidos en el artículo 28 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.4. ALTURA PERMITIDA.

La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta para la expedición de las licencias, en caso de en caso de requerirse según la definición del cono de aproximación, el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – AEROCIVIL., con las precisiones establecidas según el uso propuesto:

Manejo de alturas:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios,





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Según el Plano No. 4 y según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en oficio CT-8617 del 18 de junio de 2019 y su adenda contenida en el CT-8835 del 12 de mayo de 2021, el plan parcial "Bosa 37" presenta una condición de amenaza baja por fenómenos de remoción de masa.
- Según los Planos No. 5 y No. 6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

## 11.2. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

### 11.2.1. Índice de Ocupación.

- El índice de ocupación para proyectos que desarrollen usos de vivienda, comercio, servicios y complementarios en la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "Bosa 37", resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda, y en ningún caso será superior a 0,45 sobre el área neta urbanizable en el caso de los usos comerciales, de servicios o complementarios, proporcional en cada manzana útil.

### 11.2.2. Índice de Construcción.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34.1 Decreto 485 de 2021 Plan Parcial Plan Parcial "Bosa 37" y el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., al predio en que se desarrolla la urbanización **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA**. Le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

<b>Rango 1</b>	Manzanas 1, 2, 3 y 4.
----------------	-----------------------

A continuación, se presenta el cuadro de índices de construcción de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA**

Manzana	PRODUCTO INMOBILIARIO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (Resultante + Adicional)
MZ 1 Lote 1	Vivienda VIP	1,00	1,20
MZ 1 Lote 2	Vivienda VIP	1,00	1,20
MZ 2	Vivienda VIS	0,80	2,30
MZ 3	Vivienda VIS	0,80	2,35
MZ 4	Vivienda VIS	0,80	2,35

REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.
- Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.
- Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00 m., se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, bultrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 m., siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

**11.6. ANTEJARDINES Y RETROCESOS.**

**11.6.1. Ante jardines.**

Para los lotes útiles que conforman la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NÚMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)
Vivienda No VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

Los ante jardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el ante jardín.



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS / VIP	Seis (6) mts2 por cada unidad de vivienda , aplicable a las primeras 150 vivienda por Hectárea Neta Urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) 80 mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m2 por cada 120 m2 de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1). Zonas verdes recreativas	40%
2). Servicios comunales	15%
3). Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

11.9. ESTACIONAMIENTOS.

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37":

USOS COMPLEMENTARIOS		TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS - D
RESIDENCIAL (VIP/VIS)*	Multifamiliar	Privados:	1 x 8 vivienda*
		Visitantes:	1 x 18 viviendas*

\* Según concepto No. 2-2014-17866 de fecha 29 abril de 2014, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación, la aplicación de la cuota de estacionamientos en proyectos VIS/VIP, Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- 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.

#### **11.6.2. Retrocesos.**

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho.

#### **11.7. VOLADIZOS.**

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 metros: 0,60 mts.
- Sobre vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80 mts.
- Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 mts.
- Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3: 1.50 mts.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

**Parágrafo 1.** Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

#### **11.8 EQUIPAMIENTO COMUNAL**

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m<sup>2</sup>, que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar.





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Para usos complementarios y restringidos:

La exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

**Parágrafo 1°.** Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo 4° del Decreto Distrital 1108 de 2000, para todos los usos del presente decreto.

**Parágrafo 2°.** De acuerdo con lo establecido por la Nota General 1 del Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 080 de 2016, para todos los usos se deberá prever un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio.

**Parágrafo 3°.** Para todos los usos se deberá prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida por cada treinta (30) estacionamientos privados y de visitantes. Cuando los estacionamientos exigidos sean menores a treinta (30), se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

## **11.10. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.**

### **11.10.1. Sótanos.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- **Manejo de sótanos.**

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 m. sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 m. respecto de la línea de demarcación del predio

### **11.10.2. Semisótanos.**

Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable,*

Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1,50 m sobre el nivel de terreno.

#### **11.10.3. Usos Permitidos en Sótanos Y Semisótanos.**

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

#### **11.10.4. Manejo de Rampas y Escaleras.**

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral, las rampas de acceso a personas con limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de las normas Nacionales sobre la materia.

#### **11.10.5. Cerramientos.**

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1,20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.

Se autorizan los cerramientos temporales, los cuales se permiten para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.

No se permiten cerramientos de ningún tipo en las zonas de cesión pública para parques, alamedas, áreas privadas afectas al uso público, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial.

### **ARTICULO 12. USOS.**

Los usos permitidos para la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo No.1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, el Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las manzanas descritas en el Plano No.1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" son los siguientes:

Los usos permitidos para la UNIDAD DE GESTION URBANISTICA – UG 1 del desarrollo urbanístico **CIUDAD LA SALLE**, de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo N.º 2 del POT y las manzanas descritas en el Plano No.1 de 3 "Propuesta Urbana – Cuadro general de áreas" del Decreto 501 de 2021, son los siguientes:





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Usos Permitidos por Manzana	Usos Complementarios y Restringidos (Ver Nota)
Manzana 1	Área Urbana Integral – Zona Múltiple	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de Escala Vecinal – Comercio de Escala Vecinal
Manzana 2	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de Escala Vecinal – Comercio de Escala Vecinal
Manzana 3			
Manzana 4			

**Nota.** Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Anexo No.2 "Cuadro de usos" del Decreto Distrital 327 de 2004. Parágrafo 1º. - La clasificación e identificación de los usos es la dispuesta en el Cuadro Anexo No.2: "Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo" del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT.

**Parágrafo 1º.** - El uso de comercio se permite conforme a las condiciones de mitigación establecidas en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, en el Subcapítulo VI del Título II del Decreto 485 de 2021, y tal como se indica en el Plano No. 4 de 4 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales"

**Parágrafo 2º.** - Todas las manzanas que cuentan con uso de vivienda se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar. De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004 el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.

**Parágrafo 3º.** - Los usos que no se estén señalados en el presente artículo NO están permitidos.

**ARTICULO 13. PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA VIP.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma aplicable a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37", el área mínima de suelo útil destinada al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde al 20% del área útil residencial. Esta obligación se cumple en la manzana 1, lote 1 VIP y Lote 2 VIP, cuya sumatoria arroja un total de 13.961,82 m².

**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**ARTICULO 14. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MISMO PROYECTO.**

La obligación establecida en el artículo anterior, para la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" se cumple mediante el desarrollo en el mismo proyecto.

Las siguientes son las manzanas a las cuales se les asignó el uso de vivienda para el desarrollo de las unidades VIP:

<b>MANZANAS - VIP</b>	<b>AREA UTIL M2</b>
MANZANA 1 LOTE 1 - VIP	5.565,22
MANZANA 1 LOTE 2 - VIP	8.396,60

Las siguientes son las manzanas a las cuales se les asignó el uso de vivienda para el desarrollo de las unidades VIS:

<b>MANZANAS – VIS</b>	<b>AREA UTIL M2</b>
MANZANA 2 - VIS	15.847,30
MANZANA 3 - VIS	20.000,00
MANZANA 4 - VIS	20.000,00

**ARTICULO 15. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL - UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37".

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009, el estrato provisional que le corresponde es **DOS (2)**. Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**ARTICULO 16. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

**16.1. LOCALIZACIÓN DE LA ZONA DE CESIÓN PARA PARQUES Y ALAMEDAS.**

En el Plano No.1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", en las cuales se incluyen las cesiones para espacio público destinadas a parques, alamedas y zonas verdes:





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

PARQUE ZONAL - Central 1	4.016,13 M <sup>2</sup>
PARQUE ZONAL - Central 2	3.754,92 M <sup>2</sup>
ALAMEDA 1	2.860,26 M <sup>2</sup>
ALAMEDA 2A	664,97 M <sup>2</sup>
ALAMEDA 3A	2.328,98 M <sup>2</sup>
ALAMEDA 3B	2.003,64 M <sup>2</sup>
PARQUE ZONAL EN ZMPA (TRASLADADO 1 a 2 M )	6.698,09 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 3	1.853,04 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 4	13.128,16 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 5	3,32 M <sup>2</sup>
ALAMEDA 2B	3.913,89 M <sup>2</sup>

**Parágrafo 1º.** - El promotor, titular y/o urbanizador la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37" y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 2º.** - El Parque de Escala Zonal generado por la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37" se compone de los siguientes elementos: Áreas denominadas Parque Zonal - Central 1, Parque Zonal - Central 2, Parque Zonal Central 3 y Parque Zonal - Central 4, las áreas denominadas Parque Zonal en ZMPA 1, Parque Zonal en ZMPA 2 y Parque Zonal en ZMPA 3, la Zona Verde 6, parte del área del Interceptor Fucha – Tunjuelo 6, la Alameda 3A y la Alameda 3B con un área total de 81.464,64 m<sup>2</sup>, tal como se indica en el Plano No. 3 de 4 Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37" que forma parte integral del Decreto 485 de 2021.

Los parques vecinales generados por el Plan Parcial, Decreto 485 de 2021, deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

**Parágrafo 3º.** - Conforme con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 4 de 1978, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR –, directamente o a través de terceros, será el encargado de la administración del Parque Zonal del Plan Parcial "Bosa 37".

**Parágrafo 4º.** - Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos de los Parques Zonales deberán sujetarse a las disposiciones del Plan



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C, a la Resolución No. 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR, en la cual se estableció el "Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques Metropolitanos, Urbanos y Zonales de Bogotá D.C." y al Decreto Distrital 552 de 2018 "Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones", o a las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo 5º.** – Las Áreas antes descritas, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, según Planos Nos. **CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

## **16.2. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL.**

La **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público, los cuales se verificarán al momento de la expedición de los actos administrativos y posterior ejecución por parte de las autoridades competentes para cada una de las actividades aquí establecidas:

16.2.1 El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla del Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, y las normas los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

16.2.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

16.2.3 Los desarrolladores de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie, atendiendo los lineamientos establecidos en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018 y la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. La accesibilidad vehicular y peatonal





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

se debe plantear de manera separada y respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.

16.2.4. La UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37", deberá incorporar en el diseño las disposiciones de la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", al Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", a la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", a las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, al Capítulo 4 – "ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito, accesibilidad, movilidad y transporte de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.

16.2.5. En el caso del parque zonal, el diseño e intervención de la Estructura Ecológica Principal como zonas verdes arborizadas con vegetación nativa y propia del ecosistema, cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales (correspondiente al Componente Ecológico -E-); se debe garantizar en la totalidad de los globos que componen el parque zonal como mínimo un 36% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el promotor dichas condiciones son las establecidas en el Plan Director del parque zonal, indicadas en el Plano No. 3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37".

**16.3. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO.**

Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" deberá cumplir la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

<b>CALCULO DEL ESTANDAR PARA LA CONSOLIDACION DE LAS METAS DE ESPACIO PUBLICO</b>	
<b>Metodología del art. 17 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado por el art. 2 del Decreto Distrital 676 de 2018</b>	
<b>ITEM</b>	<b>CANTIDAD</b>
Número de unidades de vivienda proyectadas No VIP	10.588
Habitante promedio por Vivienda. Factor 2.98 h/Viv. (Decreto Distrital 676 de 2018)	2.98 hab. / vivienda



REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Número de Habitantes Plan Parcial	31.552,24 habitantes
Estándar Zonas Verdes Exigidas por Habitante	4 m <sup>2</sup> / hab.
Total de Zonas Verdes Exigidas	126.208,96 m <sup>2</sup>
Total de Zonas Verdes Propuestas (Controles Ambientales, Alamedas, Parques y Parque en ZMPA)	149.480,69 m <sup>2</sup>
Estándar Zonas Verdes Resultantes por Habitante	4.74 m <sup>2</sup> / hab.
Superávit de zonas verdes dentro del Plan Parcial	23.271,73 m <sup>2</sup>

**Parágrafo 1º.** La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006 adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.

**Parágrafo 2º.** Se podrá aumentar el número de viviendas que se indica en el artículo 22 del Decreto 485 de 2021, haciendo uso de los 23.271,73 m<sup>2</sup> de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario.

**En ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental.**

**16.4. Plan Director** En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 134 de 2017 "Por el cual se reglamenta el procedimiento para el estudio y aprobación de Planes Directores y se dictan otras disposiciones", **el Parque Zonal Bosa 37 (Central 1, 2, 3 y 4) cuenta con un área de 33.398,81 m<sup>2</sup>, deberá contar con un Plan Director**, el cual será formulado ante la Secretaría Distrital del Planeación por parte del urbanizador responsable, a través del cual se definan sus lineamientos de manejo.

Las normas urbanísticas específicas, la estructura administrativa y el cronograma de ejecución, para el Parque Zonal Bosa 37 (Central 1, 2, 3 y 4) son las contenidas en el artículo 23, 24, 25 y 26 del Decreto 485 de 07 de diciembre de 2021, y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

El Parque Zonal Bosa 37 se conformará a través de la entrega que cada etapa de desarrollo haga de las cesiones urbanísticas destinadas al parque, dentro de los plazos establecidos por los artículos 2.2.6.1.4.7<sup>4</sup> y 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; es decir que cada Etapa de desarrollo hará entrega del área para parque central asignada por el Plan Parcial dentro del plazo que corresponda a cada licencia. No obstante, el Plan Director deberá ser aprobado antes de la entrega de las cesiones de la primera etapa de desarrollo.

**ARTICULO 17. SISTEMA VIAL**

Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local y sus correspondientes perfiles que se encuentran dentro del ámbito de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" son los identificados en los Planos 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" y 4 de 4 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales".

Los perfiles además se encuentran de las vías establecidos en el presente Plan Parcial corresponden a los indicados en el Anexo No.3 "Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso expedidos por la Secretaría Distrital de Movilidad. Oficio SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018 y oficio de prórroga SDM-SI-210004-19 del 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 del 27 de octubre de 2020". Los diseños específicos deberán corresponder a los acordados con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces al momento de su construcción.

Las vías de la Malla Arterial y Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en los Planos de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", distinguido con los Nos. **CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40** que se aprueba y adoptan mediante la presente Resolución

**Parágrafo 1º.** - **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" deberá cumplir con las acciones y obligaciones establecidas en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso expedidos por la Secretaría Distrital de Movilidad. Oficio SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018 y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 del 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 del 27 de octubre de 2020.

<sup>4</sup> Modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**Parágrafo 2º.** - Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas en situación de discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT. Los accesos vehiculares a las manzanas son indicativos y serán precisados en los diseños definitivos o de detalle en el licenciamiento.

**Parágrafo 3º.** - Los diseños específicos correspondientes a las obras viales de carga general y local y las acciones de mitigación de movilidad fuera del ámbito del plan parcial, deberán corresponder a los acordados en los convenios que el promotor y/o urbanizador de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", suscriba con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces, y conforme a lo consignado en el Acta de Compromisos de la Secretaría Distrital de Movilidad SDM y de conformidad con las Etapas de Desarrollo de cada Unidad de Gestión Urbanística.

**Parágrafo 4º.** - Las obras viales de carga general y local y las acciones de mitigación de movilidad fuera del ámbito del plan parcial deberán ejecutarse conforme lo establecido en el Acta de Compromisos de Movilidad expedida por la Secretaría Distrital de Movilidad y de acuerdo con las Etapas de Desarrollo. De acuerdo a lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la solicitud de diligencia de inspección para la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, deberá ser presentada 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

**Parágrafo 5º.** - Se entiende como "entrada en operación de las manzanas útiles" el momento en el que las viviendas y demás usos de las respectivas manzanas de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", estén adecuadas para su habitación o actividad y se cuente con las obras de infraestructura y señalizaciones ejecutadas en su totalidad y acreditadas para su operación, habilitando la entrada de peatones y vehículos a las mismas.

#### **ARTICULO 18. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL.**

El trazado de las vías de la malla vial arterial contenidas en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" se identifican en los Planos Nos. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas", 2 de 4 "Plano Componentes Urbanos - Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión y Áreas no Objeto de Reparto, Etapas de Desarrollo Previstas, Asignación de Cargas Urbanísticas.", y 4 de 4 "Plano Propuesta





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales\* y corresponden a:

VIA	TIPO	ANCHO MINIMO	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Av. Longitudinal de Occidente	V-0 (Por Construir)	100 metros	Calle 75 A Sur	Limite Distrito con el Rio Bogotá
Av. Circunvalar del Sur	V-1 (Por Construir)	60 metros	Avenida Longitudinal de Occidente – Carrera 106 A	Limite del Plan Parcial con la via que se encuentra en suelo del Plan Parcial Campo Verde – Carrera 94
Av Santa Fe	V-3 (Parcialmente Construida)	30 metros	Calle 75 A Sur	Limite del Plan Parcial con Plan Parcial Campo Verde – Calla 80 Sur

**Parágrafo 1º.** - En el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios y las modalidades de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales indicadas en el artículo 50 del Decreto 485 de 2021, el/los propietario/s o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general parte del suelo para la reserva vial de los tramos de las Avenida Longitudinal de Occidente y Circunvalar del Sur contenido al interior del ámbito del Plan Parcial "Bosa 37".

**Parágrafo 2º.** - Los propietarios de los predios requeridos para las intervenciones viales mencionadas y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para malla vial principal, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 3º.** - Los propietarios y/o urbanizadores responsables de los predios requeridos para las intervenciones viales podrán segregar los suelos destinados para carga general o cesiones públicas obligatorias o adicionales de manera anticipada sin necesidad de obtener licencia de subdivisión, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

#### ARTÍCULO 19. SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL.

Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37" se encuentran identificadas en los Planos Nos. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas", 2 de 4 "Plano Componentes Urbanos - Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión y Áreas no Objeto de Reparto, Etapas de Desarrollo Previstas, Asignación de Cargas Urbanísticas.", y 4 de 4 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales", que hacen parte integral del presente decreto. De acuerdo con los conceptos de la SDM y de la DVTSP, El Plan Parcial "Bosa 37" tiene las siguientes obligaciones sobre la Malla Vial Intermedia y Local, las cuales se relacionan a continuación:

SISTEMA VIAL		TIPO DE VIA	AREA M2
1	CESION MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL		
1.1	VIA V-4 SANTA FE	V-4	4.045,80
1.2	VIA V-6 1 Tr 1 – U.G. 1	V-6	564,07
1.3	VIA V-6 1 Tr 2 – U.G. 1	V-6	1.781,88
1.4	VIA V-6 1 Tr 3	V-6	4.823,55
1.5	VIA V-6 2 Tr 1 – U.G. 1	V-6	3.096,53
1.6	VIA V-6 2 Tr 2	V-6	1.068,21
1.7	VIA V-6 2 Tr 3	V-6	3.150,22
1.8	VIA V-6 3 Tr 1 – U.G. 1	V-6	2.566,35
1.9	VIA V-6 3 Tr 2	V-6	758,97
1.10	VIA V-6 4 Tr 1	V-6	3.273,38
1.11	VIA V-6 4 Tr 2	V-6	2.943,97
1.12	VIA V-6 5 Tr 1 – U.G. 1	V-6	3.798,33
1.13	VIA V-6 5 Tr 2 – U.G. 1	V-6	3.320,89
1.14	VIA V-6 6	V-6	7.999,21
1.15	VIA V-6 7	V-6	6.214,19
1.16	VIA V-6 8	V-6	4.885,37
1.17	VIA V-7 1	V-7	835,18
1.18	VIA PEATONAL V-9 1 – U.G. 1	V-9	1.363,96

**Parágrafo 1º.**- Las vías vehiculares, peatonales y ciclo-rutas deberán asegurar la continuidad adecuada con la malla vial arterial y las ciclo-rutas existentes mientras se desarrollan los perfiles definitivos de las mismas.





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de Junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**Parágrafo 2º.**- Las vías peatonales y alamedas deberán asegurar la articulación adecuada entre los controles ambientales y los andenes de la malla vial arterial, garantizando la continuidad peatonal conforme a los lineamientos de la guía de franjas ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.

**ARTÍCULO 20. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO.**

El promotor, titular y/o urbanizador de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" debe garantizar las especificaciones técnicas de rutas de transporte público y los paraderos del SITP, tal como quedó estipulado en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM, que forma parte integral del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 21. ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLORRUTAS.**

Las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" son las señaladas en los Planos Nos. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" y 4 de 4 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales", y se deberán ejecutar conforme a las condiciones técnicas de la entidad competente.

**ARTICULO 22. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" están señaladas en el cuadro de áreas y en el Plano No. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas"; el Plano No. **CU3B630/4-40**. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público para la Unidad de Gestión 1 está compuesta por 1 globo con un área total de 10.506,82 m².

**Parágrafo 1º.** Los sectores de equipamientos colectivos - Educación, Salud, Integración Social, Cultural, Deportivo y Recreativo- y equipamientos servicios urbanos básicos - Seguridad, Defensa y Justicia- para las escalas vecinal, zonal y urbana tienen prioridad para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37"; precisando que se podrán desarrollar proyectos en nodo de equipamientos, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación en su concepto técnico No. 3-2016-21365 del 30 de noviembre de 2016.

**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**Parágrafo 2º.** El promotor, titular y/o urbanizador de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 3º.** Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que puedan generar, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos sobre el espacio público, ambiental, de movilidad y social en el área de influencia de acuerdo con las normas vigentes y aplicables.

**Parágrafo 4º.** Las áreas de cesión públicas destinadas a equipamiento comunal de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" se regulan por las normas generales previstas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes y demás normas aplicables.

## **ARTICULO 23. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 308 de 2018 - Cartilla de Andenes y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano, y debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.

### **23.1. Diseño y Construcción de Andenes.**

De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de Junlo de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

**23.2. Otras Normas.**

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

**23.3. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.**

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 945 de 2017; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado y 180832 de 2008.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 545 de 2016.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 485 de 2021 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.





REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- **Normas aplicables al espacio público:** Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.

**ARTICULO 24. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.**

**24.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto 485 de 2021, por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo "BOSA 37", se configura hecho generador de plusvalía por beneficio normativo por cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en la edificabilidad, tal como lo señala el "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía", elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

**ARTICULO 25. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA del Plan Parcial "Bosa 37", las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6<sup>5</sup> y 2.2.6.1.4.7<sup>6</sup> Decreto 327 de 2004 Artículos 49 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.6<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021

**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**25.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE,** Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

**25.1.1.** Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**25.1.2.** Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 38 y 42 de la Ley 1523 de 2012 este último reglamentado por el Decreto Nacional 2157 de 2017, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, correspondientes a la incorporación de la gestión del riesgo y del análisis específico de riesgo y el plan de contingencia; así como a lo dispuesto en el artículo 129 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT referente a las medidas de mitigación de riesgos por inundación.

**25.1.3.** Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente, los planes directores y/o las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.

**25.1.4.** Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

**25.1.5.** Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local, incluidos sus andenes, definidas en el presente decreto, tanto dentro como por fuera del ámbito del Plan Parcial, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

---

<sup>6</sup> Modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021

<sup>7</sup> Modificado por el artículo 26 del Decreto 1783 de 2021





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**25.1.6.** Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.

**25.1.7.** Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y la Corporación Autónoma Regional – CAR, en las actas de concertación y las resoluciones respectivas, expedidas para la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37".

**25.1.8.** Las demás establecidas en la normatividad aplicable y en el Decreto 485 de 2021, por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37".

**25.1.9.** Así mismo se deben cumplir con las siguientes obligaciones:

- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Distrital 545 de 2016.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Cumplir con la totalidad de obligaciones contenidas en el plan parcial "BOSA 37" aprobado mediante el Decreto 485 del 7 de diciembre de 2021.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.2041 de 2014, Resolución 5983 de 2011 de la Secretaría de Ambiente – SDA y el Jardín Botánico.

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Acto Administrativo no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del ámbito de aplicación de la **UNIDAD DE GESTIÓN 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37", o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

#### **ARTICULO 26 ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantara un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**PARAGRAFO:** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

**ARTICULO 27.**

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de radicación 11001-3-21-0100 del 4 de febrero de 2022.
- Los Planos del Proyecto Urbanístico General de la urbanización **UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA** del Plan Parcial "Bosa 37" aprobado bajo el número de archivo **CU3B630/4-38, CU3B630/4-39 y CU3B630/4-40** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con radicación No. 11001-3-22-0100.
- El oficio de referencia No. 2-2022-65243 de fecha 3 de junio de 2022, expedido por la Secretaria de Planeación, en el cual se certifica el cargue de la información señalada y el estado de conformidad de la misma del Acto Administrativo y los planos



**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

georreferenciados del Decreto Distrital 485 de 2021, aceptado mediante memorando interno 3-2022-06271 por parte de la Dirección de Planes Parciales.

- Los oficios No. 3531003 – S-2022-023780 del 31 de enero de 2022 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P.; Oficio No. 242970183 del 04 de abril de 2022, expedido por ENEL Codensa S.A. E.S.P.; Oficio No. CD-002021-2021 del 26 de julio de 2021, expedido por VANTI S.A. ESP.
- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- El Acta de Concertación de los asuntos ambientales del proyecto Plan Parcial "Bosa 37" de fecha 6 de noviembre de 2020, la cual fue incluida posteriormente en la Resolución DGEN No.20217000065 del 29 de enero de 2021.
- El Estudio de Transito para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Bosa 37, aprobado mediante oficio N° SDM-DSVCT-165515-18 del 30 de octubre de 2018.
- Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 588 de 2015 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

#### **ARTICULO 28. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.**

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las





**REFERENCIA: 11001-3-22-0100**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

**ARTICULO 29.**

**LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.**

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización. Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 30.**

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

**ARTICULO 31.**

Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

REFERENCIA: 11001-3-22-0100

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1458 del 16 de junio de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la UNIDAD DE GESTION 1 – BOSA NOVA, del proyecto denominado BOSA 37 (Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37) para los predios identificados con las direcciones NUEVO LOTE 2 LA ISLA, CL 89 A S 93 D 40 (LOTE EL CAMINO) y NUEVO LOTE 1 de la Localidad de Bosa se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

### ARTICULO 32.

La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4° del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante este despacho y de apelación ante la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (art. 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

### NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

  
  
ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana No. 3

Fecha de Ejecutoria: 19 JUL 2022

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Gorrals  
Coordinadora de Urbanismo

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez  
Coordinador de Ingeniería

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ribes  
Arquitecto de Urbanismo

Revisó: Juliana Restrepo  
Dpto. Jurídico

Aprobó: Ing. Julián Mauricio Sarmiento  
Ing. Catastral y Geodesta







	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 3		<b>11001-3-21-2250</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION	
<b>11 001 - 3 - 22 - 2 1 23</b>			<b>17-Dec-2021</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV		
<b>2 1 SEP 2022</b>	<b>1 8 OCT 2022</b>			
Dirección: NUEVO LOTE 2 LA ISLA MZ 4(ACTUAL)				

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320004680	2022-09-14	2022-09-14	676	\$0,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no 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.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente(NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará 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, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el tituciano 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 y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

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.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 80 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley Ley 1796 de 2016).



<b>ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b> Curadora Urbana 1		No DE RADICACIÓN	PÁGINA	
Modificación de Licencia Vigente No.		<b>11001-1-25-0329</b>	<b>1</b>	
<b>11001-1-25-0758</b>		FECHA DE RADICACIÓN		
Modifica Licencia No. LC 11001-3-22-2123 Expedida: 21-Sep-22 Ejecutoriada 18-Oct-22 Vigencia 18-Oct-25		<b>01-04-2025</b>		
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	RADICACIÓN DEBIDA FORMA		
<b>03 JUN 2025</b>	<b>06 JUN 2025</b>	<b>01-04-2025</b>		
Dirección: NUEVO LOTE 2 LA ISLA(ACTUAL)				

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 967 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**

Conceder MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DE DENOMINADO ROSA VIOLETA, PARA DOS EDIFICACIONES DESARROLLADAS EN SEIS PISOS PARA CUATROCIENTAS OCHO UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) Y DOS UNIDADES DE COMERCIO VECINAL, EL PROYECTO CUENTA CON SESENTA Y OCHO CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, VEINTISIETE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL SIETE ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y TREINTA Y SIETE CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) NUEVO LOTE 2 LA ISLA con CHIP AA4000AAAA y matricula(s) inmobiliaria(s) 52840634291 en el lote(s) UNICO, manzana(s) 4 de la urbanización BOGA 37 (Localidad BOGA), Tlusa(s): CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTÁ S.A EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO BOGA NOVA (CONIT 890513493-1) Rep. Legal: OSPINA GARZON DIEGO JAVIER (CC/NIT 80228907). Constructor Responsable: UMAÑA VALDERRAMA CRISTIAN C.C. 79747965 Mail: A25202002-79747963

**1. MARCO NORMATIVO**

POT. DESARROLLO	UPZ No.37 (TINTAL SUR)	SEC. NORMATIVA USOS Y N/A EDIFIC. N/A
A. AREA ACTIVIDAD	URBANA INTEGRAL	T. ZONA: RESIDENCIAL
B. TRATAMIENTO	DESARROLLO	H. MODALIDAD: DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO
		1.3 MICRO-ZONIFICACION: ALLUVIAL 2031

**1.2 ANTECEDENTES**

No. Licencia Anterior LC 11001-3-22-2123 | Fecha Expedición: 2022-09-21 | Referencia Radicación: 11001-3-21-2265

**2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO**

DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID.	PRIVES (VIS-PUB)	BICICL.	Sec.demanda:	D	Sistema:	Agujacion
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	408	68	27	37		2	
COMERCIO	N.A	VECINAL	2	0	0	0			
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO VECINAL								

**3. CUADRO DE AREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Otra Nueva	Reconstr.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Refuerzo	TOTAL INTERVENIDO
LOTE	20927.48	VIVIENDA	0.00	0.00	21361.76	21361.76	0.00	0.00	3673.91	0.00	0.00	0.00	25335.67
BOTANO(S)	415.63	COMERCIO	0.00	0.00	74.09	74.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	74.09
SEMIOCIANO	0.00	OFICINAS Y SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	4487.61	INST. DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	20507.12	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	25409.76	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	21435.85	21435.85	0.00	0.00	3673.91	0.00	0.00	0.00	25409.76
LIBRE PRIMER PISO	15540.43	GESTION ANTERIOR			3973.91								

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	6	a. TIPOLOGIA	ABOLADA	a. ANTELARION	
b. ALTURA MAX EN METROS	11.46	b. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	3.00 - 5.20 MTS POR VIA V-2 TR 2
c. SÓTANOS	1	a. LATERAL	N/A	N/A	7.73 - 6.01 MTS POR VIA V-2 TR 1
d. SEMISÓTANO	NO	b. LATERAL 2	N/A	N/A	
e. No EDIFICIOS	2	c. POSTERIOR	N/A	N/A	Altura: 1.00 Y 2.00 - Longitud: 589.59
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N/A	N/A	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	18.11	TERRENO	
h. AREA BAJA CUBIERTA INCL.	NO	f. EMPATES PATIO	N/A	N/A	
i. INDICE DE OCUPACION	0.11	g. OTROS	N/A	N/A	
j. INDICE DE CONSTRUCCION	0.56				
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		4.5 ESTRUCTURAS		4.6 RETROCESOS	
DESTINACIÓN	Mts. %	a. TIPO DE CIMENTACION	LOSA MACIZA/VIGAS DESCOLGADAS SOBRE COLCHON R	DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	
ZONAS VERDES Y RECR.	4510.69 184.26	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO	NO	
SERVICIOS COMUNALES	1165.83 47.62	c. METODO DE DISEÑO	TORRES - PORTICOS	N/A: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N/A N/A	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	RESISTENCIA ULTIMA		
		e. ANALISIS SISMICO	BAJO		
		f. GRUPO USO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		
		g. REVISOR EXTERNO INDEP.	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL	EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta	

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (7) / PLANOS ESTRUCTURALES (133) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (8) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / PLANOS ARQUITECTONICOS (23)

**6. PRECISIONES**

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN PLANO CU180304-39 Y CU180304-60. 2. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCION DE URBANISMO N° RES 11001-3-20-1548 DEL 16 DE JUNIO DE 2022 MEDIANTE LA CUAL SE APROBO LA UNIDAD DE GESTION 1 DEL PROYECTO URBANISTICO DENOMINADO BOGA 37. 3. EL AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE INDICES ES DE 41048.14 M2. 4. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA OCHO (8) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 5. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 DE 2015. 6. LA PISCINA PROYECTADA COMO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO DEBERÁ CUMPLIR LA TOTALIDAD DE CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA NORMATIVA VIGENTE, EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN LA LEY 1208 DE 2008, DECRETO NACIONAL 2171 DE 2009, RESOLUCION DEL MINISTERIO DE COMERCIO 958 DE 2010 Y RESOLUCION 1618 DE 2010 DEL MINISTERIO DE PROTECCION SOCIAL. 7. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. 8. EL DISEÑO ESTA BASADO EN LA MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2015. 9. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.3 - TITULOS JK DEL REGLAMENTO NSR-10. 10. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR-10 Y RES. 110714. 11. SEGUN A.9.3.1.1 NSR-10 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACION SE REALIZA 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. 12. REQUIERE INSTRUMENTACION SISMICA SEGUN A.11 NSR-10. 13. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 NSR-10 ASESORIA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION, CONTANDO CON EL ACOMPAÑAMIENTO GEOTECNICO EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCION POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. 14. REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO FEDERICO AYCARDI.

**VIGENCIA Y PRORROGA:** LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA N° LC 11001-3-22-2123

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACION CURADURIA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Curador	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora



	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	PAGINA
	Curadora urbana 1	<b>11001-1-25-0329</b>	<b>2</b>
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-1-25-0758</b>		<b>01-04-2025</b>	
Modifica Licencia Vigente. LC 11001-3-22-2123 Expedida: 21-Sep-22 Ejecutoriada: 18-Oct-22 Vigencia: 18-Oct-25		CATEGORIA: II	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>03 JUN 2025</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>03 JUN 2025</b>		

Dirección: NUEVO LOTE 2 LA ISLA(ACTUAL)

**7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANISTICAS**

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	35320002286	2025-05-29	2025-05-29	25408.76	\$0.00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. 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. 7. Designar en un término máximo de quince (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. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 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 la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA SA PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA BOLIVAR SA  
Sigla: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.  
Nit: 860513493 1  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matricula No. 00191858  
Fecha de matrícula: 14 de junio de 1983  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2025

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cll 134 No 72 31  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [impuestos@constructorabolivar.com](mailto:impuestos@constructorabolivar.com)  
Teléfono comercial 1: 6258330  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cll 134 No 72 31  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación:  
[notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com](mailto:notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com)  
Teléfono para notificación 1: 6258330  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Escritura Publica No.1369, Notaría 29 Bogotá, del 27 de abril de 1.983, inscrita el 14 de junio de 1.983, bajo el No. 134489 del libro IX, se constituyó la sociedad denominada "CONSTRUCCIONES ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A".

**REFORMAS ESPECIALES**

Por E.P. No.11.136 Notaria 29 de Santafé de Bogotá del 6 de diciembre de 1.993, inscrita el 13 de diciembre de 1.993 bajo el No.430.318 del libro IX, la sociedad modifico su nombre por el de construcciones ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO "CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A."

Por E.P. No.5660 de la Notaria 29 de Santafé de Bogotá del 27 de junio de 1.994, inscrita el 5 de julio de 1.994 bajo el No. 453804 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de "CONSTRUCCIONES ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A." por el de "CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A." PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO "CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A."

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Funcionamiento: que por resolución no.An 05277 del 25 de abril de 1.985, de la superintendencia de sociedades inscrita en estacama ra de comercio el 14 de mayo de 1985, bajo el no. 169.928 del libro ix, se concedió permiso definitivo de funcionamiento a la sociedad.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 27 de abril de 2033.



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28

Recibo No. AA25943863

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

**OBJETO SOCIAL**

1 La adquisición de bienes raíces a título gratuito u oneroso, con el fin de mejorarlos, fraccionarlos, construirlos, urbanizarlos y enajenarlos a cualquier título. 2 . La promoción de negocios inmobiliarios, de construcción y de urbanización de inmuebles, turísticos, hoteleros, recreacionales, y la ejecución, administración y venta de proyectos de igual naturaleza por cuenta propia, por cuenta de terceros o en participación con estos. 3 . la gerencia y administración de proyectos y programas inmobiliarios. 4 . la prestación de los Servicios de intermediación comercial en negocios de propiedad raíz. 5 . la prestación de los servicios de peritación, avalúos, investigación de mercados y de asesoría económica, financiera, administrativa, técnica, comercial y legal en todos los aspectos relacionados con el desarrollo de la actividad inmobiliaria; así como el estudio, la planeación y la dirección de proyectos inmobiliarios, ya sean edificaciones familiares, industriales o comerciales. 6 . La construcción de toda clase de edificaciones y de urbanización de terrenos, en inmuebles propios o de terceros. 7 . la compra y venta de materiales de construcción. 8 . la administración de propiedad raíz. 9. la promoción y constitución de sociedades, asociaciones, corporaciones, fundaciones, y la vinculación a empresas y entidades ya constituidas, que tengan por objeto la explotación de negocios relacionados directamente con la industria inmobiliaria, de la construcción, turística, recreacional u hotelera, o que tengan por objeto la administración u operación de tales negocios bajo cualquiera de las formas o modalidades previstas. 10. la compra y la venta de acciones, derechos de participación o cuotas sociales, de sociedades, asociaciones o corporaciones. Para la cabal realización de su objeto la compañía podrá adquirir, gravar, limitar o dar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes corporales o incorporeales; adquirir poseer, explotar bienes muebles o inmuebles con el carácter de activos fijos o movibles; tomar dinero en mutuo y celebrar todas las operaciones financieras que le permitan adquirir los fondos para el desarrollo de sus negocios; y en general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos, sean de carácter civil o mercantil, que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el presente artículo, y todos los demás que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía. parágrafo: la sociedad podrá garantizar obligaciones de terceros, ya sea mediante la

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

-----  
constitución de hipoteca o prendas sobre sus bienes, o suscribiendo títulos valores de contenido crediticio; siempre y cuando la junta directiva apruebe dicha operación.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$25.000.000.000,00  
No. de acciones : 2.500.000.000,00  
Valor nominal : \$10,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$23.479.468.240,00  
No. de acciones : 2.347.946.824,00  
Valor nominal : \$10,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$23.479.468.240,00  
No. de acciones : 2.347.946.824,00  
Valor nominal : \$10,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un presidente, cuatro (4) suplentes generales del presidente y cuatro (4) suplentes especiales del presidente.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

El presidente será el representante legal de la sociedad y tendrá a su cargo la dirección y administración de la misma, dentro de las normas de los estatutos y los reglamentos y las que adoptan la asamblea general y la junta directiva. En sus faltas temporales y absolutas será remplazado en su orden por cuatro (4) suplentes generales y cuatro (4) suplentes especiales, elegidos también por la junta directiva, corresponde al presidente o a quien haga sus veces:  
a. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea general y de



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962**

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

la junta directiva. B. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales, para representar la sociedad en determinados actos. C. Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos sociales y responder por los mismos. D. Nombrar y remover a todos los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no corresponda a otro organismo de la misma. E. Dirigir y controlar personalmente a todos los empleados a que se refiere el ordinal anterior. F. Presentar anualmente a la asamblea general una memoria sobre la marcha de la sociedad y presentar a la asamblea y a la junta directiva todos los informes que ellas le exijan sobre la marcha de la sociedad y elaborar los proyectos de cuentas, balances y distribución de utilidades que la junta directiva ha de presentar a la asamblea general. G. Celebrar y ejecutar por sí solo todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social, que no sean competencia exclusiva de la asamblea general o de la junta directiva y cuya cuantía no exceda límite de cuatro mil (4.000) salarios mínimos legales mensuales. Para la celebración de actos y contratos cuya cuantía exceda este límite se requerirá la previa autorización de la junta directiva. H. Recibir dinero en mutuo sin limitación cuando sea necesario para la sociedad. I. Ejercer las demás funciones que le asigne o de leguen la asamblea o la junta directiva. Corresponde a la junta directiva: autorizar al presidente de la sociedad para celebrar actos y contratos cuyos valores excedan de cuatro mil (4.000) salarios mínimos legales mensuales. El presidente podrá recibir dinero en mutuo sin ninguna limitación. Los representantes legales especiales remplazarán al presidente así como a los suplentes generales del presidente en los procesos judiciales, extrajudiciales, arbitrales o administrativos en los cuales participe la sociedad, para lo cual contará con las siguientes facultades: a) representar a constructora bolivar s.A. En los procesos judiciales o arbitrales en que ésta obre como demandante, demandada o con cualquier otra calidad en que haya sido vinculada a algún proceso, con facultades para constituir apoderados, conciliar, transigir, desistir, y en general, para tomar todas las decisiones y realizar todas las gestiones en tales procesos en nombre de la sociedad; b) representar a la sociedad en las actuaciones extrajudiciales, en las investigaciones o actuaciones administrativas y en las investigaciones, actuaciones y procesos de carácter policivo que se inicien contra la sociedad o que ésta inicie contra terceros, derivadas de cualquier reclamación, pretensión, queja, querrela, solicitud de conciliación o transacción o similares, con facultades para constituir apoderados, conciliar, transigir, desistir, y en general, para tomar todas las decisiones y realizar todas las

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28

Recibo No. AA25943863

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

gestiones en nombre de la sociedad. Parágrafo: el cuarto suplente especial del presidente podrá ejercer libremente sus facultades sin exceder la cuantía de treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Para ejercer sus competencias en asuntos que superen esta cuantía, deberá contar con autorización previa por parte de la junta directiva. El Primero, Segundo, Tercero y Cuarto Suplente Especial del Presidente ejercen sus competencias sin ningún límite en la cuantía.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 347 del 5 de marzo de 2025, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de abril de 2025 con el No. 03226424 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Julian Andres Perdomo Arango	C.C. No. 94521242

Por Acta No. 325 del 18 de enero de 2023, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de marzo de 2023 con el No. 02940519 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente General Del Presidente	Diego Javier Ospina Garzon	C.C. No. 80228907
Tercer Suplente General Del Presidente	Alejandra Silva	C.C. No. 42115508

Por Acta No. 208 del 10 de agosto de 2010, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2010 con el No. 01410025 del Libro IX, se designó a:



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25963863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Especial Del Presidente	Jimena Isabel De La Milagrosa Iguaran	C.C. No. 39774750
Segundo Suplente Especial Del Presidente	Natalia Gertrudis Prasca Vengoechea	C.C. No. 32840168

Por Acta No. 328 del 19 de abril de 2023, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de junio de 2023 con el No. 02991117 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Suplente Especial Del Presidente..	Elena Patricia Aguirre Santa	C.C. No. 43607665
Cuarto Suplente Especial Del Presidente..	Carolina Niño Gomez	C.C. No. 52354965

Por Acta No. 343 del 23 de octubre de 2024, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de octubre de 2024 con el No. 03172625 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente General Del Presidente	Juan Sebastian Gonzalez Linero	C.C. No. 1020732960

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

## CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

---

## JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES  
CARGO

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Efrain Enrique Forero Fonseca	C.C. No. 79141306
Segundo Renglon	Alejandra Carolina Botero Barco	C.C. No. 52451908
Tercer Renglon	Jorge Enrique Palomares Merizalde	C.C. No. 19270801

SUPLENTE  
CARGO

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Horacio Rojas Dumit	C.C. No. 11309806
Segundo Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 19138625
Tercer Renglon	Alvaro Alberto Carrillo Buitrago	C.C. No. 79459431

Por Acta No. 64 del 9 de junio de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de julio de 2023 con el No. 02998199 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES  
CARGO

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Efrain Enrique Forero Fonseca	C.C. No. 79141306
Tercer Renglon	Jorge Enrique Palomares Merizalde	C.C. No. 19270801

SUPLENTE  
CARGO

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Horacio Rojas Dumit	C.C. No. 11309806



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

Tercer Renglon Alvaro Alberto C.C. No. 79459431  
Carrillo Buitrago

Por Acta No. 66 del 14 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de mayo de 2025 con el No. 03259592 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Alejandra Carolina Botero Barco	C.C. No. 52451908

**SUPLENTE**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 19138625

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 53 del 20 de abril de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de junio de 2015 con el No. 01944501 del Libro IX, se designó a:

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

Por Documento Privado del 5 de enero de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de enero de 2021 con el No. 02650479 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Luis Augusto Arciniegas Campos	C.C. No. 1110452000 T.P. No. 227500-T
Revisor Fiscal	Angie Julieth Morales	C.C. No. 1010220822 T.P.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2594386379962**

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

Suplente

Galindo

No. 233412-T

**PODERES**

Que por escritura publica no. 1838 del 28 de febrero de 2006, de la notaria 29 del circulo de bogota, d.C. Inscrito el 02 de marzo de 2006 bajo el no. 10400 del libro v, carlos arango uribe, mayor de edad y vecino de esta ciudad identificado con la cedula de ciudadanía numero B.315.767 expedida en medellin, quien actua en su condicion de segundo suplente del gerente y en consecuencia como representante legal de constructora bolivar s a, persona jurídica domiciliada en bogota, calidad que acredita el certificado de existencia y representacion legal expedido por la camara de comercio y manifiesto que confiere poder general amplio y suficiente a jimena isabel rovira iguaran mayor de edad, domiciliada y residente en bogota, identificada con la cedula de ciudadanía numero 39.774.750 expedida en usaquen (bogota, d .C .) con tarjeta profesional no. 72452 del ministerio de justicia, para que en nombre y representacion de constructora bolivar s. A. Realice los siguientes actos: primero. Asistir a audiencias de conciliacion con capacidad plena en los terminos del articulo 101 del c.P.C. En concordancia con lo establecido con el decreto 2651 de 1.991 y la ley 446 de 1.998. Segundo. Responder en nombre de la constructora bolivar sa., interrogatorios de parte en los cuales haya sido citado el representante legal de la sociedad, tanto previos a un juicio como dentro de uno ya existente, con todas las facultades necesarias incluidas las de confesar, conciliar y transigir, así como suscribir en nombre y representacion de la constructora bolivar s.A., todos los documentos que contengan los arreglos a que se haya llegado con personas naturales o juridicas en dichos litigios, conciliaciones judiciales o extrajudiciales y actuaciones en la que constructora bolivar s.A., sea parte activa o pasiva.

**REFORMAS DE ESTATUTOS****REFORMAS:**

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
8283	17-XII-1.984	29 BTA	4-III-1.985-166.435
9677	18-XI- 1.985	29 BTA	6-XII-1.985-181.597



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**
**Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28**

Recibo No. AA25943863

Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962**

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

358	30-I - 1.986	29 BTA	3-II- 1.986-184.540
9687	28-X- 1.988	29 BTA	8-XI- 1.988-249.652
347	25- I- 1.989	29 BTA	13-II- 1.989-257.338
9311	9- XI- 1.990	29 BTA	16-XI- 1.990-310.320
4985	12- VII-1.991	29 BTA	2-VIII-1.991-334.843
8583	1- XI- 1.991	29 BTA	25- XI- 1.991-346.783
10425	4-XI- 1.992	29 BTA	7-XII- 1.992-388.327
2203	12-III- 1.993	29 BTA	15-III- 1.993-399.192
11136	6-XII- 1.993	29 BTA	13-XII- 1.993-430.318
5660	27-VI-1.994	29-STAFE BTA	5-VII-94 NO.453804
3620	3-V-1.995	29 STAFE BTA	8-V-1.995 NO.491.302
8446	30-VIII-1996	29 STAFE BTA	09-IX-1996 NO.553.999
9564	30- IX- 1996	29 STAFE BTA	1- X- 1996 NO.557.160

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0004350 del 9 de mayo de 1997 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00585484 del 21 de mayo de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0003967 del 16 de abril de 1998 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00630769 del 22 de abril de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0002889 del 28 de abril de 1999 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00678628 del 4 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002240 del 25 de abril de 2000 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	00730490 del 26 de mayo de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0005625 del 11 de abril de 2008 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.	01207605 del 21 de abril de 2008 del Libro IX
E. P. No. 2772 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01286068 del 30 de marzo de 2009 del Libro IX
E. P. No. 7298 del 23 de julio de 2010 de la Notaría 62 de Bogotá D.C.	01401570 del 28 de julio de 2010 del Libro IX
E. P. No. 704 del 21 de mayo de 2025 de la Notaría 32 de Bogotá D.C.	03259344 del 23 de mayo de 2025 del Libro IX

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28

Recibo No. AA25943863

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863P9962

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

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 24 de noviembre de 2003 , inscrito el 27 de noviembre de 2003 bajo el número 00908297 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO BOLIVAR S.A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

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

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Por Resolución No. 320-2551 del 24 de septiembre de 1997, de la superintendencia de sociedades, inscrita el 26 de septiembre de 1997, bajo el no. 603.969 del libro IX, se autorizó la emisión de 7.000 bonos ordinarios de un valor nominal de un millón de pesos (\$1.000.000,00) cada uno.

Por resolución No. 320-2047 del 28 de octubre de 1996, de la superintendencia de sociedades, inscrita el 04 de febrero de 2000, bajo el No. 714782 del libro IX, se autorizó la emisión de 4.000 bonos ordinarios de un valor nominal de un millón de pesos (\$1.000.000,00) cada uno.

Por Resolución No. 320-003708 del 18 de noviembre de 2005, inscrito el 09 de diciembre de 2005 bajo el No. 1025411 del libro IX, la superintendencia de sociedades autorizo a la sociedad de la referencia para llevar a cabo la emisión privada de bonos ordinarios por un monto hasta de seis mil quinientos millones de pesos (\$6.500.000.000 )

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. A25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	4112
Otras actividades Código CIIU:	5519, 7990

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 299.836.545.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de mayo de 2025 Hora: 20:00:28  
Recibo No. AA25943863  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25943863F9962

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

Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 29 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 26 de mayo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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



MARIO FERNANDO ÁVILA CRISANCHO



**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250539408797F

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

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.  
Sigla: FIDUDAVIVIENDA SA  
Nit: 800182281 5  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00527215  
Fecha de matrícula: 17 de diciembre de 1992  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 26 de marzo de 2025  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado 68 B 85 P 2  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [embargosfidudavivienda@davivienda.com](mailto:embargosfidudavivienda@davivienda.com)  
Teléfono comercial 1: 3300000  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.  
Página web: [WWW.FIDUDAVIVIENDA.COM](http://WWW.FIDUDAVIVIENDA.COM)

Dirección para notificación judicial: Av El Dorado 68 B 31 P 1  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación:  
[fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com](mailto:fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com)  
Teléfono para notificación 1: 3300000  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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



Wang  
Verónica  
Avila  
Crisóstomo

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F**

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

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689021 del libro IX, la sociedad de la referencia (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA CAFETERA S.A FIDUCAFE S.A la cual se disuelve sin liquidarse.

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689078 del libro IX, la sociedad de la referencia se escinde sin disolverse transfiriendo parte de su patrimonio a la sociedad NEGOCIOS E INVERSIONES BOLIVAR SAS que se constituye.

Por Escritura Pública No. 5769 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 28 de octubre de 2016, inscrita el 31 de octubre de 2016 bajo el número 02153641 del libro IX, en virtud de la adquisición por absorción la sociedad de la referencia (adquirente) absorbe mediante adquisición a la sociedad SEGURIDAD COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. (adquirida), la cual se disuelve sin liquidarse.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 14 de diciembre de 2042.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes le permitan realizar a las sociedades fiduciarias y especialmente las contenidas en el estatuto orgánico del sistema financiero, en el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, en las demás normas concordantes y en todas aquellas que





Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Salitre

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F**

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

las amplien, modifiquen o sustituyan. En desarrollo de su objeto social la compañía podrá realizar todas las operaciones que tiendan o faciliten el cumplimiento de las finalidades propias o conexas, de la actividad fiduciaria o se relacionen con esta como la realización de donaciones en dinero o en especie en las condiciones que en su momento sean autorizadas por la junta directiva de la entidad al presidente o a sus suplentes y ratificadas por parte de la Asamblea de Accionistas.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$150.000.000.000,00  
No. de acciones : 150.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$117.651.827.000,00  
No. de acciones : 117.651.827,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$117.651.827.000,00  
No. de acciones : 117.651.827,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**NOMBRAMIENTOS**

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA DIRECTIVA**

**PRINCIPALES  
CARGO**

**NOMBRE**

**IDENTIFICACIÓN**

Primer Renglon

Pedro Alejandro Uribe  
Torres

C.C. No. 79519824

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
 Recibo No. 0325053940  
 Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F**

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

Segundo Renglon	Daniel Cortes Mc	C.C. No. 80413084
	Allister	
Tercer Renglon	Ricardo Leon Otero	C.C. No. 13480293
Cuarto Renglon	Maria Carolina	C.C. No. 51910481
	Restrepo Frasser	
Quinto Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 19138625

**SUPLENTE**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Yaneth Riveros Hernandez	C.C. No. 52219912
Segundo Renglon	Jaime Alonso Castañeda Roldan	C.C. No. 98545770
Tercer Renglon	Jorge Horacio Rojas Dumit	C.C. No. 11309806
Cuarto Renglon	Juan Camilo Osorio Villegas	C.C. No. 80423031
Quinto Renglon	Olga Lucia Martinez Lema	C.C. No. 21068412

Por Acta No. 49 del 17 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de mayo de 2023 con el No. 02976528 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Alejandro Uribe Torres	C.C. No. 79519824
Segundo Renglon	Daniel Cortes Mc	C.C. No. 80413084
	Allister	
Cuarto Renglon	Maria Carolina	C.C. No. 51910481
	Restrepo Frasser	
Quinto Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 19138625

**SUPLENTE**

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





**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F**

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

Primer Renglon	Yaneth Hernandez	Riveros	C.C. No. 52219912
Segundo Renglon	Jaime Alonso Castañeda Roldan		C.C. No. 98545770
Tercer Renglon	Jorge Horacio Dumit	Rojas	C.C. No. 11309806
Quinto Renglon	Olga Lucia Lema	Martinez	C.C. No. 21068412

Por Acta No. 50 del 18 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de mayo de 2024 con el No. 03118949 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES  
CARGO**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Renglon	Ricardo Leon Otero	C.C. No. 13480293

**SUPLENTES  
CARGO**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Cuarto Renglon	Juan Camilo Villegas	Osorio C.C. No. 80423031

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 47 del 10 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2021 con el No. 02703518 del Libro IX, se designó a:

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

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F

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

Por Documento Privado del 2 de mayo de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de mayo de 2023 con el No. 02971845 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Jessica Paola Aldana Vanegas	C.C. No. 1031135491 T.P. No. 194575-T

Por Documento Privado del 20 de junio de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de junio de 2023 con el No. 02988368 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Monica Janeth Garces Ahumada	C.C. No. 52086814 T.P. No. 87520-T

## PODERES

Por Escritura Pública No. 2255 de la Notaria Setenta y Tres de Bogotá D.C., del 8 de mayo de 2013, inscrita el 17 de mayo de 2013, bajo el No. 00025274 del libro V, compareció Fernando Hinestrosa Rey, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.253, en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a Fernando Sarmiento Criales, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.052 de Bogotá D.C., para que represente legalmente al poderdante en I) En su calidad de sociedad de servicios financieros II) Como administrador de negocios fiduciarios legalmente constituido. Dicha representación podrá ejercerse ante toda clase de autoridad prejudicial, jurisdiccional (incluyendo tribunales y las altas cortes de la república de Colombia), administrativa y/o ante cualquier otra entidad y/o sociedad, independiente de su valor y/o naturaleza. Para tal efecto el poderdante ejercerá la representación legal en la calidad de citado, citante, convocado, convocante, demandante, demandado, coadyuvante, denunciante, denunciado, sindicado, querellante y/o querellado, quedando especial y expresamente facultado para, notificarse de cualquier actuación, conciliar judicial y extrajudicialmente. Igualmente queda facultado para transigir, recibir, desistir, tachar documentos de falsos, confesar,





**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado.

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F**

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

negar, absolver testimonios e interrogatorios de parte, con facultad expresa para presentar y contestar demandas, acciones de tutela, proponer excepciones y demandas de reconvención, si fuere el caso, promover incidentes, pedir pruebas e intervenir en sus prácticas, interponer y sustentar recursos contra las providencias judiciales, atender, presentar y/o responder requerimientos proferidos en el desarrollo del presente mandato y/o en los cuales actúe, solicitar copias y/o certificaciones, sustituir y reasumir este poder, constituir apoderados, además de las facultades consagradas en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil Colombiano (C.P.C.); así como para participar y representar válidamente en toda clase de audiencias y/o reuniones sin distinción de su valor y/o naturaleza, con voz y voto de ser necesario, y/o para cualquier otra actuación en que sea citado. Tercera. El apoderado tiene las mismas facultades que tiene el representante legal judicial de la sociedad y queda facultado para llevar a cabo todas las actuaciones expresamente aquí señaladas, en cualquier parte del territorio nacional. El apoderado ejercerá a partir de la suscripción de la presente escritura pública y hasta la fecha en que, expresamente se le revoqué este poder o en el evento en el que su calidad de funcionario y empleado de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A FIDUDAVIVIENDA S.A, se termine por la éste se desvincule por cualquier causa de dicha sociedad; evento en el cual se entenderá revocado automáticamente el presente poder.

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

**ESTATUTOS**

E.P. NO.	FECHA	NOTARIA	FECHA Y NO. INSCRIPCION
7.940	14-XII-1.992	18-STA.FE DE BTA.	18-XII-1.992-NO.389.658
1.357	8- III-1993	18 STAFE BTA	24- III-1.993 NO.400.233
6.145	4-XII--1996	42 STAFE BTA	29--IV--1.997 NO.582.748

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002201 del 29 de mayo de 1998 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00638473 del 17 de junio de 1998 del Libro IX
Cert. Cap. del 30 de junio de 2000 de la Revisor Fiscal	00738868 del 31 de julio de 2000 del Libro IX

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F

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

E. P. No. 0000665 del 30 de marzo de 2001 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00772713 del 11 de abril de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0000700 del 18 de febrero de 2003 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	00867932 del 25 de febrero de 2003 del Libro IX
Cert. Cap. del 18 de noviembre de 2003 de la Revisor Fiscal	00908016 del 26 de noviembre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0004575 del 26 de mayo de 2005 de la Notaría 18 de Bogotá D.C.	01018896 del 28 de octubre de 2005 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000000 del 15 de junio de 2006 de la Matriculado	01065654 del 10 de julio de 2006 del Libro IX
E. P. No. 6482 del 29 de octubre de 2009 de la Notaría 9 de Bogotá D.C.	01337978 del 3 de noviembre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3337 del 11 de julio de 2011 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01508154 del 31 de agosto de 2011 del Libro IX
E. P. No. 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01633015 del 11 de mayo de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5260 del 29 de octubre de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01678859 del 6 de noviembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01689021 del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01689078 del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 2665 del 28 de mayo de 2013 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01735415 del 30 de mayo de 2013 del Libro IX
E. P. No. 1813 del 9 de abril de 2014 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	01827696 del 21 de abril de 2014 del Libro IX
E. P. No. 2894 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02114365 del 17 de junio de 2016 del Libro IX
E. P. No. 5769 del 28 de octubre de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá	02153641 del 31 de octubre de 2016 del Libro IX





Cámara de Comercio de Bogotá  
Sede Salitre

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250539408797F**

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

D.C.

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 24 de noviembre de 2003 , inscrito el 27 de noviembre de 2003 bajo el número 00908293 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:  
- GRUPO BOLIVAR S.A  
Domicilio: Bogotá D.C.  
Presupuesto: No reportó  
Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Mediante Contrato de Representación de Tenedores de títulos celebrado entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA y FIDUCIARIA UNIÓN S.A., suscrito el 14 de julio de 2000, inscrito el 05 de marzo de 2001 bajo el número 767331 del libro IX, se nombró como representante legal de los tenedores de títulos en la emisión de títulos ordinarios por cuantía de \$ 55.500.000.000 a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F

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

-----  
en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6431  
Actividad secundaria Código CIIU: 6630

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 220.314.003.427

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6431

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de junio de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 20 de mayo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.



**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 3 de junio de 2025 Hora: 13:32:58  
Recibo No. 0325053940  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 325053940B797F**

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

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

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

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

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

  
MARIO FERNANDO AVILA CRISTANCHO



**Certificado Generado con el Pin No: 8231214572072867**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 11:41:58

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

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016,

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. pudiendo utilizar la sigla "FIDUDAVIVIENDA S.A."**

**NIT: 800182281-5**

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

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 7940 del 14 de diciembre de 1992 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.F.C. No 1709 del 28 de septiembre de 2006. La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos, consistente en la cesión de los negocios fiduciarios de la Fiduciaria Superior S.A. a la Fiduciaria Davivienda S.A.

Escritura Pública No 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. por la de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., pudiendo utilizar la sigla "FIDUDAVIVIENDA S.A."

Resolución S.F.C. No 1849 del 14 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta, en virtud de la cual FIDUCIARIA CAFETERA S.A. se disuelve sin liquidarse para ser absorbida por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante escritura pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaría 47 de Bogotá. Así mismo, se protocoliza la escisión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. surgiendo una nueva sociedad "Negocios E Inversiones Bolívar S.A.S" (entidad no vigilada),

Escritura Pública No 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad tendrá su domicilio principal en la ciudad de Bogotá y podrá establecer Sucursales y Agencias de conformidad con los presentes estatutos

Resolución S.F.C. No 1312 del 20 de octubre de 2016, la Superintendencia Financiera no objeta la adquisición del 100% de las acciones de Seguridad Compañía Administradora de Fondos de Inversión S.A. por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., protocolizada mediante escritura pública 5769 del 28 de octubre de 2016 Notaría 73 de Bogotá

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 5413 del 30 de diciembre de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** La sociedad tendrá un Presidente y cinco suplentes personales elegidos por la Junta Directiva, quienes ejercerán la representación legal de la Sociedad. La Junta Directiva podrá designar representantes legales especiales en algunos aspectos particulares, entre otros, para efectos judiciales.  
**FUNCIONES DEL PRESIDENTE Y SUS SUPLENTE:** Serán funciones del Presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar a la Sociedad, judicial o extrajudicialmente como persona jurídica; b) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; c) Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales para representar la sociedad en determinados actos; d) Nombrar y remover todos los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no corresponda a otro organismo de la misma; e) Presentar anualmente a la Asamblea General con más de quince (15) días hábiles por lo menos de anticipación a la próxima reunión ordinaria y a la Junta Directiva todos los informes que ellas le exijan sobre la marcha de la sociedad y elaborar





**Certificado Generado con el Pin No: 8231214572072867**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 11:41:58

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

los proyectos de cuentas, balances y distribución de utilidades que la Junta Directiva ha de presentar a la Asamblea General; f) Celebrar y ejecutar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social; g) Ejecutar todas las operaciones en que la Sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. h) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualesquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto que tales medidas o negocios no excedan los límites fijados por el Consejo de Administración correspondientes a tal fideicomiso, si lo hubiere o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos; i) Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; j) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar; k) Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aun del mismo contribuyente; l) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. m) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos, y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos; n) Informar a la Junta Directiva de la compañía sobre la marcha de los fideicomisos y tomar todas las medidas necesarias para la protección de los bienes fideicomitidos; o) Ejercer las demás funciones que le asignen o deleguen la Asamblea General o la Junta Directiva. p) Informar a los accionistas o miembros de la Junta Directiva el sentido de la decisión tomada a través de comunicación escrita de los accionistas o de los miembros de Junta Directiva según el caso, dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de los documentos en que se exprese el voto, en los casos previstos en los parágrafos de los artículos décimo tercero y vigésimo primero; q) Suscribir las actas junto con el secretario, en el caso de reuniones no presenciales de Asamblea y Junta Directiva, las cuales deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo; r) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. s) Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias. t) Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la Revisoría Fiscal, u) Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad, v) Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, w) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos, x) Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea de Accionistas, y) Ordenar la creación o clausura de sucursales o agencias de la sociedad, z) Constituir mandatarios que representen a la sociedad en determinados negocios judiciales y extrajudiciales. (Escritura Pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaria 47 de Bogotá D.C.)

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Karol Wendy Avendaño Dixelis Fecha de inicio del cargo: 07/07/2022	CC - 52382408	Presidente
Martha Yolanda Ladino Barrera Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 52148747	Suplente del Presidente
Cindy Carolina Mondragon Parada	CC - 1032382072	Suplente del



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 8231214572072867**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 11:41:58

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 03/08/2023		Presidente -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025002710-000 del día 10 de enero de 2025, que con documento del 3 de diciembre de 2024 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 401 del 19 de diciembre de 2024. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
Carolina Cevallos Castillo Fecha de inicio del cargo: 15/11/2018	CC - 52419853	Suplente del Presidente
Thaisa Aurora Carolina Cabra Torres Fecha de inicio del cargo: 11/12/2012	CC - 52046882	Suplente del Presidente Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018132243-000 del día 5 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 3 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 317 del 27 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los





**Certificado Generado con el Pin No: 8231214572072867**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 11:41:58

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Cristina Iragorri Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 39778325	efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). Suplente del Presidente
Luis Alberto Chaparro Sánchez Fecha de inicio del cargo: 29/05/2014	CC - 11310780	Suplente del Presidente
Jesús Mauricio Rojas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 14/04/2016	CC - 80441594	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2023055883-000 del día 23 de mayo de 2023 que con documento del 10 de abril de 2023 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 377 del 28 de abril de 2023. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Fernando Sarmiento Criales Fecha de inicio del cargo: 15/05/2023	CC - 80503052	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Clara Inés Gómez Durán Fecha de inicio del cargo: 10/01/2013	CC - 39694574	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina María Rojas Marin Fecha de inicio del cargo: 21/03/2024	CC - 43627613	Representante Legal para Asuntos Comerciales



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 8231214572072867**

Generado el 03 de junio de 2025 a las 11:41:58

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

8231214572072867

**NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ  
SECRETARIA GENERAL (E)**

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



LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CERTIFICA

Que el predio identificado con nomenclatura NUEVO LOTE 1, cuenta con la siguiente información catastral:

CHIP: AAA0216OJFT

CÉDULA CATASTRAL: 105325002900000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40424295

INSCRITO A NOMBRE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Al predio antes relacionado, que hace parte del PLAN PARCIAL BOSA 37, se le asignó en nuestra base de datos cartográfica y con **CARÁCTER PROVISIONAL** la siguiente nomenclatura: **PROYECTO ROSA VIOLETA: Acceso peatonal: BOSA 37 CIUDAD ROSALEDA ROSA VIOLETA**, para efectos de tramitar la Licencia de Construcción y Urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la instalación de servicios públicos y para la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 20 días del mes de marzo del año 2025, según radicación No. 2025\_196670, a solicitud de DIEGO RAMÍREZ ESTUPIÑÁN, Apoderado especial de FIDEICOMISO CIUDAD ROSALEDA

Nota: La nomenclatura asignada está sujeta a cambios por actualización en el sector.

Observaciones:

*Se recomienda adelantar el trámite de desenglobe ante esta Unidad, una vez cuente con la documentación requerida para el mismo.*

Esta Certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ  
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Elaboró: Víctor Parada/SIC  
Revisó: María Cogua/RE+T

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-  
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

## DEPARTAMENTO DE DISEÑO - MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto:

Fecha: 27/5/2025

Etapa: 1

Versión: 1



Nota: Las áreas para construcción son datos aproximados

## GENERALIDADES DEL PROYECTO

## Localización:

Departamento:

Cundinamarca

Ciudad:

Bogotá D.C.

Urbanización:

Plan parcial Bosa 37 (Ciudad Rosaleda manzana 4)

Área del lote (m<sup>2</sup>):

20027.46

Área útil etapa (m<sup>2</sup>):

10687.97

## Características:

Uso edificación:

Multifamiliar

Tipo de proyecto:

Vivienda de interés social

No. de etapas del proyecto:

2

No. de torres:

17

No. de sótanos:

0

No. de apartamentos:

408

No. de casas:

0

No. de locales comerciales:

0

Total cantidad de unidades (locales, casas, apartamentos):

408

## Estacionamientos motos y bicicletas:

No. estacionamientos privados:

0

No. estacionamientos comunales para residentes:

0

No. estacionamientos visitantes:

0

Total estacionamiento motos:

0

Total estacionamiento bicicletas:

37

## Estacionamientos carros:

No. estacionamientos privados:

0

No. estacionamientos comunales para residentes:

68

No. estacionamientos visitantes:

27

No. estacionamientos comunales de uso exclusivo:

0

Total estacionamiento carros:

95

## Del total de estacionamientos carros:

No. estacionamientos PMR visitantes:

3

No. estacionamientos PMR propietarios:

4



## EQUIPAMIENTOS COMUNALES

Equipamientos esenciales	Cantidad	Descripción general
Portería y cobertores para correspondencia	1	Ubicada en primer piso
Recepción	1	Ubicada en primer piso
Baño portaria	1	Ubicada en primer piso
Oficina de administración	1	Ubicada en segundo piso
Cuarto de basura	1	Ubicada en primer piso
RCI	1	Ubicados en sótano 1
Tanques de agua	1	Ubicados en sótano 1
Cuarto de Bombas	1	Ubicada en sótano 1
Cuartos de subestación eléctrica	1	Ubicadas en primer piso
Equipamientos NO esenciales construidos	Cantidad	Descripción general
Co-work	1	Ubicada en segundo piso
Gimnasio - zona cardio	1	Ubicada en un espacio general de Gimnasio en el tercer piso
Gimnasio - zona fuerza	1	Ubicada en un espacio general de Gimnasio en el tercer piso
Gimnasio - trotadores	1	Ubicada en un espacio general de Gimnasio en el tercer piso
Sala de social o de reunión	2	Ubicadas en el tercer y cuarto piso del edificio comercial
Sala premium	3	Ubicadas en el tercer y cuarto piso del edificio comercial
Piscina adulta	1	Ubicada en primer piso
Vestiberos piscina	1	Ubicada en primer piso
Lokers piscina	1	Ubicada en primer piso
Cuarto de bombas para piscina	1	Ubicada en sótano 1
Salón de juegos con mesa de billar y tenis de mesa	1	Ubicada en segundo piso
Sala de reuniones	2	Ubicadas en segundo piso
Local comercial	2	Ubicados en primer piso
Zona de espera piscina	1	Ubicada en primer piso
Equipamientos NO esenciales en exteriores	Cantidad	Descripción general
Terraza para adultos (BBQ)	2	Ubicada en la terraza del edificio comercial, 2 áreas independientes para adultos (BBQ)
Juegos de niños	2	Ubicados en primer piso





Tipologías:	Apto 43 m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	132
-------------	------------	--	-----

Área total construida (m²)	Dependencias:	Cantidad	
43.94	Salón-Comedor	1	
Área total privada (m²)	Estudio	1	
39.11	Cocina	1	
Área balcón (m²)	Cuarto de ropas	1	
0	Baño	1	
No. de alcobas:	Alcoba principal	1	
2	Alcoba 2	1	
	<b>Adicionales:</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ubicación:</b>

Tipologías:	Apto 47 m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	5
-------------	------------	--	---

Área total construida (m²)	Dependencias:	Cantidad	
47.33	Salón	1	
Área total privada (m²)	Comedor	1	
43.04	Cocina	1	
Área balcón (m²)	Cuarto de ropas	1	
0	Baño	1	
No. de alcobas:	Alcoba principal	1	
2	Alcoba 2	1	
	<b>Adicionales:</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ubicación:</b>

Tipologías:	Apto 52A m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	55
-------------	-------------	--	----

Área total construida (m²)	Dependencias:	Cantidad	
52.66	Salón-Comedor	1	
Área total privada (m²)	Cocina	1	
47.69	Cuarto de ropas	1	
Área balcón (m²)	Baño	1	
0	Baño a terminar por el cliente	1	
No. de alcobas:	Alcoba principal	1	
2	Alcoba 2	1	
	Estudio	1	
	<b>Adicionales:</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Ubicación:</b>

Opción segundo baño a terminar por propietario 1

Tipologías:	Apto 53B m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	60
-------------	-------------	--	----

Área total construida (m²):	Dependencias:	Cantidad
52.07	Salón-Comedor	1
Área total privada (m²):	Cocina	1
47.69	Cuarto de ropas	1
Área balcón (m²):	Baño	1
0	Baño a terminar por el cliente	1
No. de alcobas:	Alcoba principal	1
3	Alcoba 2	1
	Estudio	1

Adicionales:	Cantidad	Ubicación:
Opción segundo baño a terminar por propietario	1	

Tipologías:	Apto 54 m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	6
-------------	------------	--	---

Área total construida (m²):	Dependencias:	Cantidad
54.78	Salón-Comedor	1
Área total privada (m²):	Cocina	1
49.6	Hall de acceso	1
Área balcón (m²):	Cuarto de ropas	1
0	Baño	1
No. de alcobas:	Baño a terminar por el cliente	1
2	Alcoba principal	1
	Alcoba 2	1
	Lines	1

Adicionales:	Cantidad	Ubicación:
Opción segundo baño a terminar por propietario	1	

Tipologías:	Apto 60A m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	66
-------------	-------------	--	----

Área total construida (m²):	Dependencias:	Cantidad
61.33	Salón-Comedor	1
Área total privada (m²):	Cocina	1
55.34	Hall de acceso	1
Área balcón (m²):	Cuarto de ropas	1
0	Baño	1
No. de alcobas:	Baño a terminar por el cliente	1



3	Alcoba principal	1	
	Alcoba 2	1	
	Alcoba 3	1	
	Unos	1	
<b>Adicionales:</b>		<b>Cantidad</b>	<b>Ubicación:</b>
	Opción segundo baño a terminar por propietario	1	

Tipologías:	Apto 606 m2	Unidades de esta tipología en el proyecto:	72
-------------	-------------	--	----

<b>Área total construida (m<sup>2</sup>):</b>	<b>Dependencias:</b>	<b>Cantidad</b>	
60.76	Salón-Comedor	1	
<b>Área total privada (m<sup>2</sup>):</b>	Cocina	1	
54.72	Hall de acceso	1	
<b>Área balcón (m<sup>2</sup>):</b>	Cuarto de ropas	1	
0	Baño	1	
<b>No. de alcobas:</b>	Baño a terminar por el cliente	1	
3	Alcoba principal	1	
	Alcoba 2	1	
	Alcoba 3	1	
	Unos	1	
<b>Adicionales:</b>		<b>Cantidad</b>	<b>Ubicación:</b>
	Opción segundo baño a terminar por propietario	1	

**VALIDADORES**

_____ VoBo Diseño	_____ VoBo Construcción	_____ VoBo Costos y presupuestos
_____ VoBo Comercial	_____ VoBo Planeación y control	

Nombre del Proyecto: Rosa Violeta  
Zona del Proyecto: Bogotá D.C  
Fecha de descarga: 2025-03-18  
Estado del proyecto: Validado  
Versión: 01



**ESPECIFICACIONES GENERALES**

**ANDENES Y SENDEROS PEATONALES**

- Concreto: -Sendero en concreto dilatado o similar.

**PARQUEADEROS Y VÍAS INTERNAS**

- Exteriores: -Topellantas en concreto  
-Adoquín arcilla o similar

**CERRAMIENTO**

- Antejardín: -Cerramiento tubo metálico con zócalo

**ZONAS VERDES**

- Antejardín: -Grama natural sobre superficie
- Interiores: -En grama natural sobre superficie \*\*\*  
-Piso en caucho granulado o similar \*\*\*

Validado  
Diego Ospina

Validado  
David Camargo

Validado  
Victor Mora

Validado  
Javier Clavijo

Validado  
Andres Gonzalez

No Validado  
Juan Guillermo Ordoñez



Nombre del Proyecto: Rosa Violeta  
Zona del Proyecto: Bogotá D.C  
Fecha de descarga: 2025-03-18  
Estado del proyecto: Validado  
Versión: 01



## ESPECIFICACIONES TORRES

### ESTRUCTURA

- Cimentación: -Losa maciza con vigas descolgadas
- Sistema Estructural: -Muros estructurales en concreto reforzado, sistema industrializado
- Entrepisos: -Losas en concreto reforzado espesor de 10 y 12 cm según diseño estructural.
- Cubierta: -Cubierta liviana en teja de fibrocemento o similar con correas metálicas.
- Escaleras: -Concreto reforzado \*\*\*
- Muros No Estructurales: -Sistema liviano \*\*\*  
-Muros no estructurales

### FACHADAS

- Muros: -Mampostería a la vista o similar con algunas zonas en acabado graniplast según diseño.  
-Mampostería a la vista o similar
- Ventanería: -Ventanería aluminio crudo o similar \*\*\*
- Bajantes: -Bajantes aguas lluvias (a la vista)

### CUBIERTAS

- Cubierta: -Cubierta áreas en teja inclinada y áreas en placa plana]

### PUNTO FUJO

- Barandas: -Tubo metálico pintado
- Piso y guardaescobas: -Cerámica o similar
- Pasos escalera: -Piso en grava]]
- Cielo raso: -Acabado Graniplast o similar
- Muros: -Acabado Graniplast o similar

## ESPECIFICACIONES VIVIENDAS

### HABITACIONES

- Pisos: -Placa en concreto sin afinado
- Muros: -Muro en concreto sin terminado  
-Mampostería de fachada a la vista
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)  
-Último piso (teja en Fibrocemento y/o similar apoyada sobre estructura metálica)
- Ventanería: -Ventanería aluminio crudo o similar \*\*\*

### ZONA SOCIAL

● Validado  
Diego Ospina

● Validado  
David Camargo

● Validado  
Victor Mora

● Validado  
Javier Clavijo

● Validado  
Andres Gonzalez

No Validado  
Juan Guillermo Ordoñez

Nombre del Proyecto: Rosa Violeta  
 Zona del Proyecto: Bogotá D.C  
 Fecha de descarga: 2025-03-18  
 Estado del proyecto: Validado  
 Versión: 01



- Pisos: -Placa en concreto sin afinado
- Muros: -Muro en concreto sin terminado \*\*\*  
-Muro divisorio en bloque a la vista  
-Mampostería de fachada a la vista
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación) \*\*\*  
-Último piso (teja en Fibrocemento y/o similar apoyada sobre estructura metálica)
- Ventanería: -Ventanería aluminio crudo o similar
- Puerta acceso: -Puerta en lámina metálica o similar con montante en vidrio o similar

#### COCINA

- Muros: -Muro en concreto sin terminado  
-Mampostería a la vista o similar  
-Muro en drywall y/o superboard sin acabado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación) \*\*\*  
-Último piso (teja en Fibrocemento y/o similar apoyada sobre estructura metálica) \*\*\*
- Pisos: -Placa en concreto \*\*\*
- Mesones: -Lavaplatos de submontar en acero inoxidable o similar

#### RÓPAS - ZONA OFICIOS

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista \*\*\*  
-Muro en concreto sin terminado  
-Muro en drywall y/o superboard sin acabado
- Pisos: -Placa en concreto \*\*\*
- Lavadero: -No se entrega salpicadero.  
-Lavadero prefabricado sencillo sin poceta, con sifón y rejilla apoyado en placas prefabricadas.
- Grifería: -Llave tipo jardín
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación) \*\*\*  
-Último piso (teja en Fibrocemento y/o similar apoyada sobre estructura metálica) \*\*\*

#### BAÑOS

- Muros: -Cabina ducha. Muros en cerámica o similar  
-Muro divisorio en bloque a la vista  
-Muro en concreto sin terminado
- Pisos: -Placa en concreto \*\*\*  
-Cabina ducha en cerámica o similar
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación) \*\*\*  
-Último piso (teja en Fibrocemento y/o similar apoyada sobre estructura metálica) \*\*\*
- Kit baños: -Sanitario, lavamanos y accesorios
- Grifería: -Grifería monocontrol o similar  
-Lavamanos: Llave individual
- Ventanería: -Rejilla plástica o similar

● Validado  
Diego Ospina

● Validado  
David Camargo

● Validado  
Victor Mora

● Validado  
Javier Clavijo

● Validado  
Andres Gonzalez

● No Validado  
Juan Guillermo Ordoñez



Nombre del Proyecto: Rosa Violeta  
Zona del Proyecto: Bogotá D.C  
Fecha de descarga: 2025-03-18  
Estado del proyecto: Validado  
Versión: 01



## NOTAS

### NOTAS GENERALES

- ACABADOS:
  - No se entrega mesón ni estufa
  - NO se entregan ductos para campanas extractoras que requieran desfogue al exterior.
  - Los derechos de conexión y la instalación del calentador en el espacio de ropas va por cuenta del propietario en convenio con la entidad prestadora del Gas Natural .
  - No se entrega timbre
  - Debido al proceso constructivo, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones o variaciones .
  - Los muros estructurales de la vivienda, es decir, los muros de concreto, no podrán ser regateados, modificados o demolidos total ni parcialmente.
  - Por RITEL se entrega PAU, tubería vacía para salidas de comunicaciones con tapa ciega.
  - No se entregan muebles de cocina, ropas, baños y closets. .

LAS ESPECIFICACIONES CONSIGNADAS EN ESTE DOCUMENTO PUEDEN PRESENTAR VARIACIONES Y REEMPLAZAN TODAS LAS ANTERIORMENTE ENTREGADAS

Mediante este documento se deja constancia que la Constructora Bolívar SA no entrega nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, lo cual es aceptado por los adquirentes de los inmuebles.

\_\_\_\_\_  
TITULAR1

\_\_\_\_\_  
TITULAR2

\_\_\_\_\_  
TITULAR3

\_\_\_\_\_  
TITULAR4

● Validado  
Diego Ospina

● Validado  
David Camargo

● Validado  
Victor Mora

● Validado  
Javier Clavijo

● Validado  
Andrés Gonzalez

No Validado  
Juan Guillermo Ordoñez

**ADENDO AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS**

**ROSA VIOLETA  
ETAPA DOS (2)**

Entre los suscritos: (i) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en el presente documento por **DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.228.907, quien actúa en calidad de Primer Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos de este ADENDO se denominará el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, y de otra parte; (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente documento por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos de este ADENDO se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS – ROSA VIOLETA**, ADENDO que se registrá por las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:** El objeto del presente ADENDO consiste en que la **FIDUCIARIA**, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los **CLIENTES** durante la promoción y comercialización de **ETAPA DOS (2)** del PROYECTO. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** celebrará con los **CLIENTES** ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la **FIDUCIARIA**, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los **CLIENTES**, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La **FIDUCIARIA** se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para la **ETAPA DOS (2)** del PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los **CLIENTES**, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la **RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1.077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración del presente ADENDO, o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se



hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda".

2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO.
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual es equivalente al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias de la **ETAPA DOS (2)**, esto es, doscientas treinta (230) unidades inmobiliarias de las trecientas ochenta y cuatro (384) que la integran o este mismo porcentaje frente a las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción. Lo anterior deberá ser certificado por el Contador Público y el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.
4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

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

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si de la revisión de los documentos de que trata el Numeral Sexto (6°) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo

del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en un plazo no mayor a quince (15) días calendario a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Segunda (Duración) del presente ADENDO.

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

**PARÁGRAFO SEXTO:** en el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

**SEGUNDA.- DURACIÓN:** El término de duración del presente ADENDO será de cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

**TERCERA.-** Los demás aspectos del ADENDO se manejarán de acuerdo con las condiciones pactadas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS – ROSA VIOLETA**, suscrito entre las partes.

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

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

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

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

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

**SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente ADENDO el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea



física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este ADENDO, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

**EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**

Firmado por **DIEGO JAVIER OSPINA**  
el 2023-11-27 17:31:37 COT

**LA FIDUCIARIA**

Firmado por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**  
el 2023-11-28 07:38:53 COT

D.V.

**CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**  
**DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN**  
Representante Legal Suplente

L.R.

**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**  
**CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**  
Representante Legal Suplente

B.L.V.B.



# CONSTRUCTORA BOLÍVAR

## CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. JUNTA DIRECTIVA ACTA NÚMERO 278

### EXTRACTO

En la ciudad de Bogotá D.C., el día diecisiete (17) de octubre de dos mil dieciocho (2.018), siendo las cuatro de la tarde (4:00 p.m.) se reunió la Junta Directiva de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., en las oficinas del Grupo Bolívar ubicadas en la Av. El Dorado No. 68B -31 de Bogotá D.C., con la asistencia de los siguientes miembros: Doctores Miguel Cortés, Roberto Holguín y Javier Suárez.

Asistieron además los doctores CARLOS ARANGO URIBE Presidente, CAMILO TOBÓN, Vicepresidente de Estructuración Inmobiliaria y ANA CRISTINA PARDO OCHOA, Gerente Administrativa y Financiera.

#### ORDEN DEL DIA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. AUTORIZACION A LOS REPRESENTANTES LEGALES
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...

#### DESARROLLO

##### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

La doctora ANA CRISTINA PARDO OCHOA informó a los asistentes sobre la legalidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, por encontrarse presentes la totalidad de los miembros de la Junta Directiva.

##### 2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO

Por decisión unánime de los miembros de la Junta directiva, presidió la reunión el doctor MIGUEL CORTES y actuó como secretaria la doctora ANA CRISTINA PARDO OCHOA.

...

Constructora Bolívar S.A. - Nit 860.513.493-1 - [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

Barranquilla:  
Carrera 113 No. 82-86  
Edificio Ocean Tower  
Pbx: (+57 5) 3873830

Bogotá:  
Calle 134 No. 72-31  
Pbx: (+57 1) 8258330

Cartagena:  
Carrera 708 No. 31F-99  
Edificio Decemur  
Cel: 322 9495187

Ibagué:  
Zona Industrial Glorieta Miraflores  
Pbx: (071) 8258100

Santa Marta:  
Calle 22 No. 3-05  
Cel: 321 4992179

Línea Familiar  
625 8100





## CONSTRUCTORA BOLÍVAR

### 7. AUTORIZACION A LOS REPRESENTANTES LEGALES

...

#### 7.2. NEGOCIACION LOTE BOSA 37

El doctor Carlos Arango Uribe informó a los asistentes acerca de las gestiones que se encuentra adelantando Constructora Bolívar S.A., tendientes a adquirir una porción territorial que surgirá a partir del englobe y posterior división material de los siguientes tres lotes de terreno colindantes entre sí, ubicados en la ciudad de Bogotá, en el sector de Bosa: NUEVO LOTE NÚMERO UNO (1), NUEVO LOTE NÚMERO DOS (2) y LOTE A - CAMINO, identificados con matrículas inmobiliarias números 50S-40424295, 50S-40424294 y 50S-40121245, con las cédulas catastrales 105325002900000000, 105325003100000000 y 105325001100000000, CHIP AAA02160JFT, AAA02160JHY y AAA0140EWTD. Tales predios fueron adjudicados en común y proindiviso y en iguales proporciones a BLANCA CECILIA OCHOA DE ULLOA y a JULIO ADONAI OCHOA GONZÁLEZ, en desarrollo del proceso de sucesión de MARÍA ELENA GONZÁLEZ DE OCHOA.

Así mismo, explicó el doctor Arango que aunque el área objeto de negociación será definida con exactitud en el decreto aprobatorio del plan parcial y en la licencia de urbanismo, según los cálculos preliminares contenidos en el proyecto presentado ante la Secretaria de Planeación de Bogotá dicha área corresponde a 190.759 M2 distribuidos de la siguiente forma: (i) área neta urbanizable, equivalente a 139.290 aproximadamente y (ii) área de reserva para afectaciones, equivalente a 51.470 M2 aproximadamente.

En desarrollo de la negociación se proyecta celebrar los siguientes contratos:

1. Contrato de promesa de compraventa respecto la porción predial que se pretende adquirir.
2. Contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en virtud del cual JULIO ADONAI OCHOA GONZÁLEZ y BLANCA CECILIA OCHOA GONZÁLEZ transferirán el derecho pleno de dominio sobre los predios al patrimonio autónomo que se conformará. En cumplimiento de la promesa de compraventa, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. tendrá derecho a exigir que se otorgue en su favor escritura(s) pública(s) de compraventa respecto del área objeto de negociación o se le transfieran los derechos y beneficios fiduciarios en el fideicomiso que representen el área objeto de negociación.
3. Contrato(s) de fiducia inmobiliario(s) para el desarrollo de los proyectos de construcción

Constructora Bolívar S.A. - Nit 880.513.493-1 - [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

Barranquilla:  
Carrera 53 No. 82-86  
Edificio Ocean Tower  
Pbx: (+57 5) 3873830

Bogotá:  
Calle 134 No. 72-31  
Pbx: (+57 1) 6258330

Cartagena:  
Carrera 70B No. 31F-88  
Edificio Desamar  
Cel: 322 9495187

Ibagué:  
Zona Industrial Glorieta Miralindo  
Pbx: (071) 6258100

Santa Marta:  
Calle 22 No. 3-05  
Cel: 321 4992179

Línea Familiar  
625 8100



CONSTRUCTORA  
**BOLÍVAR**

134

Analizada en detalle la información suministrada por el Dr. Carlos Arango, la Junta Directiva autorizó de manera unánime al representante legal y a sus suplentes, para adelantar, en los términos que estime convenientes para los intereses de la compañía, sin ningún tipo de limitaciones ni restricciones en relación con la cuantía, las negociaciones tendientes a la adquisición de la porción territorial que surgirá a partir del englobe y posterior división material de los tres lotes de terreno, quedando también facultados para celebrar todos los contratos tendientes a la concreción del negocio.

Así mismo, la Junta Directiva concedió al representante legal y a sus suplentes las más amplias facultades para:

- Celebrar los contratos de fiducia que se requieran para el desarrollo del proyecto o proyectos inmobiliarios que se desarrollen en la porción de terreno objeto de negociación.
- Solicitar ante las entidades financieras los créditos que requiera la sociedad para pagar parte del precio del lote de terreno o para el desarrollo del proyecto o proyectos de construcción y constituir las garantías reales que fueren necesarias tanto en favor de la entidad financiera como del vendedor del lote; avalar o garantizar de cualquier otra manera los créditos que contraigan los fideicomisos con terceros para el desarrollo de los proyectos de construcción, si ello fuere necesario, así como para realizar cualquier otro acto o contrato que se juzgue conveniente o necesario para el desarrollo de la negociación y del proyecto de construcción, sin ninguna limitación.

...

Agotado el orden del día, a las seis y media de la tarde (6:30 p.m.) se levantó la sesión.

**MIGUEL CORTES**  
Presidente

**ANA CRISTINA PARDO OCHOA**  
Secretario ad.hoc.

Es fiel copia del original que reposa en el Libro de Actas de la sociedad

*Ana Cristina Pardo*

**ANA CRISTINA PARDO OCHOA**  
Secretario ad.hoc.

Constructora Bolívar S.A. - Nit 860.513.493-1 - [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

**Barranquilla:**  
Carrera 153 No. 82-86  
Edificio Ocean Tower  
Pbx: (+57 5) 3873830

**Bogotá:**  
Calle 134 No. 72-31  
Pbx: (+57 1) 6258330

**Cartagena:**  
Carrera 708 No. 31F-99  
Edificio Dacamar  
Cel: 322 9495187

**Ibagué:**  
Zona Industrial Glorieta Mirolindo  
Phx: (071) 6258100

**Santa Marta:**  
Calle 22 No. 3-05  
Cel: 321 4992179

Línea Familiar  
**625 8100**



**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 6EBE4011F06E478995F72ECDF4C06ABE

Estado: Completado

Asunto: Aplicar DocuSign a: EXT 278-2.docx

Sobre de origen:

Páginas del documento: 3

Firmas: 1

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 7

Iniciales: 0

BEATRIZ GARCIA

Firma guiada: Activado

Calle 134 # 72 - 31 Bogotá

Sello del identificador del sobre: Activado

Calle 134 # 72 - 31 Bogotá

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Bogotá, Cundinamarca 111111

beatriz.garcia@constructorabolivar.com

Dirección IP: 200.122.237.66

**Seguimiento de registro**

Estado: Original

Titular: BEATRIZ GARCIA

Ubicación: DocuSign

22/06/2022 12:08:13

beatriz.garcia@constructorabolivar.com

**Eventos de firmante**

Ana Cristina Pardo

acpardo@constructorabolivar.com

GERENTE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA -  
REPRESENTANTE LEGAL

Constructora Bolivar Bogota S.A

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (opcional)

**Firma***Ana Cristina Pardo*

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Firmado a través del enlace enviado a

acpardo@constructorabolivar.com

Utilizando dirección IP: 191.156.46.40

**Fecha y hora**

Enviado: 22/06/2022 12:09:23

Visto: 22/06/2022 12:27:37

Firmado: 22/06/2022 12:27:54

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:**

Aceptado: 22/06/2022 12:27:37

ID: 707ff5b4-cd7a-457a-b4c1-c33122ec0249

**Eventos de firmante en persona****Firma****Fecha y hora****Eventos de entrega al editor****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al agente****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al intermediario****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Fecha y hora****Eventos de copia de carbón****Estado****Fecha y hora****Eventos del testigo****Firma****Fecha y hora****Eventos de notario****Firma****Fecha y hora****Eventos de resumen de sobre****Estado****Marcas de tiempo**

Sobre enviado

Con hash/cifrado

22/06/2022 12:09:23

Certificado entregado

Seguridad comprobada

22/06/2022 12:27:37

Firma completada

Seguridad comprobada

22/06/2022 12:27:54

Completado

Seguridad comprobada

22/06/2022 12:27:54

**Eventos del pago****Estado****Marcas de tiempo****Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos**

## TERMINOS Y CONDICIONES

### DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

#### DEFINICIONES PREVIAS:

- **DocuSign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:
  - a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign.
  - b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign.
  - c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
  - d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica DocuSign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica DocuSign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite "**Tratamiento de Datos Personales**", según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma DocuSign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica DocuSign publicados en: <https://www.docusign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web>

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica DocuSign.

#### a. Sistema de Firma Electrónica DocuSign:



El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

*“Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente”.*

DocuSign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoría completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

#### **b. Capacidad:**

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

#### **c. Declaraciones:**

El usuario de la plataforma DocuSign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma DocuSign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatutarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma DocuSign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma DocuSign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma DocuSign.

#### **d. Veracidad de los datos:**

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma DocuSign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

#### **e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:**

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma DocuSign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.



#### **f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:**

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica DocuSign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

#### **g. Obligaciones especiales del Usuario:**

Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma DocuSign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:
- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;
- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**Nota:** Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

#### **h. Tratamiento de Datos Personales:**

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma DocuSign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma DocuSign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: [www.constructorabolivar.com/pqrs](http://www.constructorabolivar.com/pqrs);
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: [www.constructorabolivar.com/pqrs](http://www.constructorabolivar.com/pqrs);
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: [www.constructorabolivar.com](http://www.constructorabolivar.com)

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: [proteccion\\_datos@zuana.com.co](mailto:proteccion_datos@zuana.com.co);
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales>



**i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:**

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

**j. Legislación aplicable**

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma DocuSign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

**k. Aceptación de términos y condiciones:**

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.