

| ENAJENADOR: | | | | |
|---|---|--|-----|---------------|
| Nombre del Proyecto: | | CUMPLA 500 - Sabog e Reservado. Etapa 2. | | |
| (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 | N/A | OBSERVACIONES |
| Registro como enajenador | Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC. | ✓ | | |
| Radicaciones anteriores | Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC) | ✓ | | |
| Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto. | Expedición no debe ser superior a 3 meses. | ✓ | | |
| | Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia. | ✓ | | |
| 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. | 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). | ✓ | | |
| | Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). | ✓ | | |
| Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca. | Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con proratas anexas si el acreedor es entidad crediticia. | ✓ | | |
| | Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley. | ✓ | | |
| Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante. | Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple. | ✓ | | |
| | | | | |
| Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes. | 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. | ✓ | | |
| | Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. | ✓ | | |
| | Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. | ✓ | | |
| | 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. | ✓ | | |
| | 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. | ✓ | | |
| | Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. | ✓ | | |
| | 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. | | X | |
| | Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador. | | X | |
| Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022. | Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica. | ✓ | | |
| | Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas) Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica. | ✓ | | |
| | Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección. | ✓ | | |
| | El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción. | ✓ | | |
| | Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana. | ✓ | | |
| | Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado. | ✓ | | |
| | En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.) | | X | |
| | Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados | ✓ | | |
| Revisarse los datos de todos los enajenadores sus nombres el proyecto. firmarse por | ✓ | | | |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN

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

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|--|--|
| Formato PM05-FO006 Radicación de documentos | Documentos debidamente firmados. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Documentos legibles. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Documentos ordenados y sin mutilaciones. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta. | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

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

| Elemento de revisión | CUMPLE | NA | OBSERVACIONES |
|---|--------|----|---------------|
| Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los pliegos 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. | | | / |
| Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada. | | | |
| 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. | | | |
| Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación. | | | |

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

OBSERVACIONES:

SE SUBSANAN TODAS LAS
OBSERVACIONES.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Lawra Hoque cc
Fecha de verificación: 12-05-2023 / 15-05-2023 Firma del profesional: Lawra Hoque

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: _____ Firma: _____
C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230411184075029610

Nro Matrícula: 50C-2154769

Página 1 TURNO: 2023-240961

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 11:12:18 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-09-2022 RADICACIÓN: 2022-87167 CON: ESCRITURA DE: 19-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

UPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TIENE UN AREA DE SEIS MIL QUINIENTOS TRES PUNTO TRES METROS CUADRADOS (6.503,03M²) Y SUS LINDEROS SE DESCRIBEN EN EL PLANO TOPOGRAFICO LEVANTADO POR EL SEÑOR CRISTHIAN DANIEL HERRERA ROCHA CON LICENCIA NACIONAL DE TOPOGRAFIA NUM. 01-13966, ASI:
NOR-OCCIDENTAL: (FACHADA PRINCIPAL SOBRE LA CARRERA CIENTO VEINTISIETE (127) SETENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA METROS (78.80MTS), NOR-ORIENTAL: (FACHADA SOBRE CASAS DE LA CALLE SESENTA Y SEIS (66) CINCUENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS (53.50MTS), SUR-ORIENTAL: (FACHADA POSTERIOR, SOBRE LA CARRERA CIENTO VEINTISEIS (126) SETENTA Y TRES PUNTO OCHENTA METROS (73.80MTS), SUR-OCCIDENTAL: (FACHADA SOBRE AREA DE CESION ADICIONAL), SESENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS (68.10MTS), EL PREDIO ENGLOBALO TENDRA UN AREA TOTAL SEIS MIL QUINIENTOS TRES PUNTO TRES METROS CUADRADOS (6.503,03M²) Y SE DENOMINARA LOTE NUMERO UNO (01) DE LA MANZANA TREINTA Y CINCO (35).

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 CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO NIT. 830.053.700-6, ADQUIRIÓ UNA PARTE DE ESTE ENGOBLE POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE COMPAÑIA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A. "GIGESA S.A.", POR E.P. # 2853 DE 17-07-2020 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA DE RODRIGUEZ CASTRO HECTOR, POR E.P. # 2980 DE 09-12-2004 NOTARIA 40 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA DE RODRIGUEZ CASTRO SERGIO, POR E.P. # 3522 DE 06-09-1979 NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 07-03-1980 AL FOLIO 50C-547841, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO NIT. 830.053.700-6, ADQUIRIÓ OTRA PARTE DE ESTE ENGOBLE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, POR E.P. # 3303 DE 20-08-2020 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA DE RODRIGUEZ CASTRO SERGIO, POR E.P. # 3303 DE 10-11-2000 NOTARIA 36 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA DE BURGOS COY ALBERTO, POR E.P. # 2743 DE 05-05-1973 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 31-07-1973 AL FOLIO 50C-565182... "AMMA".

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 22A #129-87

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 547841

50C - 565182



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230411184075029610

Nro Matricula: 50C-2154769

Pagina 3 TURNO: 2023-240961

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 11:12:18 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-240961

FECHA: 11-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230124492570887945

Nro Matrícula: 50C-565182

Página 1 TURNO: 2023-40252

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:09 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-04-1980 RADICACIÓN: 53303 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1800

CODIGO CATASTRAL: AAA0144ENSKCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

UPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION, CON AREA DE 3.230,79 METROS CUADRADOS, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 3303 DEL 10-11-2000 NOTARIA 36 DE BOGOTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR QUE ES SU FRENTE CON LA CITADA CARRERA 12 DE ENGATIVA, ANTES CAMINO MUNICIPAL DE ACCESO A LA FLORIDA, EN UNA EXTENSION DE 82,00 METROS APROXIMADAMENTE, ENTRE LOS MOJONES 1 Y 2 DEL PLANO RESPECTIVO LEVANTADO POR EL INGENIERO ALVARO VELASCO VERA, POR EL ORIENTE EN 85,40 METROS ENTRE LOS MOJONES 1 Y 4 DEL MISMO PLANO, CON PREDIO QUE FUE DE BERNARDO PAEZ, HOY HEREDEROS LUIS A. PEVA, POR EL NORTE EN EXTENSION DE 68,50 METROS ENTRE LOS MOJONES 3 Y #4 DE DICHO PLANO, CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR ALBERTO BURGOS COY Y POR EL OCCIDENTE EN 87,00 METROS ENTRE LOS MOJONES 2 Y 3 DE TAL PLANO CON PREDIO DE HEREDEROS DE JOSE MARIA SIERRA HOY PARQUE LA FLORIDA*.

La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 65A 126 20 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 12 15-80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 132507

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-1973 Radicación: 53303

Doc: ESCRITURA 2743 del 05-05-1973 NOTARIA 6A, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BURGOS COY ALBERTO

CC# 238943

A: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230124492570887945

Nro Matricula: 50C-565182

Pagina 2 TURNO: 2023-40252

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:09 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2743 del 05-05-1973 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022 X

A: BURGOS COY ALBERTO

CC# 238943

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-09-1974 Radicación: 700403

Doc: ESCRITURA 6086 del 05-09-1974 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 2

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022 X

A: BURGOS COY ALBERTO

CC# 238943

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-09-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6086 del 05-09-1974 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA

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

DE: BURGOS COY ALBERTO

CC# 238943

A: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-02-1975 Radicación: 91655

Doc: ESCRITURA 8503 del 03-12-1974 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION AREA Y ESCRITURA 2743

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

DE: BURGOS COY ALBERTO

CC# 238943

A: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-03-1997 Radicación: 1997-22035

Doc: ESCRITURA 0676 del 26-02-1997 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$180,000,000

ESPECIFICACION: : 915 OTROS VENTA PARTE RESTANTE 3.230.79 M2 Y ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS.

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022

A: ASOCIACION PROVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230124492570887945 Nro Matricula: 50C-565182 Pagina 3 TURNO: 2023-40252

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:09 AM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-30147

Doc: ESCRITURA 848 del 02-03-1997 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE DE ESTE Y OTRO.

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

A: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO APIP. X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-1998 Radicación: 1998-37104

Doc: ESCRITURA 0158 del 22-01-1998 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO SEGUN ESCRITURA DE COMPRAVENTA # 0076 DEL 25-02-97 Y ESCRITURA DE ENGLOBE # 848 DEL 08-03-97 AMBAS DE LA NOTARIA 36 DE ESTA CIUDAD

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP" A: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO CC# 1092022 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-04-1998 Radicación: 1998-37105

Doc: ESCRITURA 1264 del 20-04-1998 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA # 0158 DEL 22-01-98 DE LA NOTARIA 36 DE ESTA CIUDAD EN CUENTO: ACLARAR LA MATRICULA CORRECTA DEL ENGLOBE Y COMO CONSECUENCIA DE LA DISOLUCION DEL NEGOCIO QUEDA SIN EFECTO LA ESCRITURA 848 DEL 08-03-97 NOTARIA 36.

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP" A: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO CC# 1092022 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-12-2000 Radicación: 2000-91814

Doc: ESCRITURA 3303 del 10-11-2000 NOTARIA 36 de BOGOTA VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO CC# 1092022 A: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA. NIT# 8600287318 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-12-2000 Radicación: 2000-91814

Doc: ESCRITURA 3303 del 10-11-2000 NOTARIA 36 de BOGOTA VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA. NIT# 8600287318 X





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

Certificado generado con el Pin No: 230124492570887945

Nro Matrícula: 50C-565182

Página 4 TURNO: 2023-40252

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:09 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

A: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-12-2002 Radicación: 2002-104626

Doc: ESCRITURA 3951 del 02-12-2002 NOTARIA 51 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000,000

Se cancela anotación No. 11

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO

CC# 1092022

A: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.

NIT# 8600287318X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-08-2005 Radicación: 2005-74170

Doc: OFICIO 2214 del 09-08-2005 JUZGADO 4 PENAL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO PENAL: 0440 EMBARGO PENAL -CAUSA #2004-253

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

DE: JUZGADO 4 PENAL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

A: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.

NIT# 8600287318X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-12-2005 Radicación: 2005-118340

Doc: OFICIO 3306 del 23-11-2005 JUZGADO 4 PENAL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF. CAUSA NO. 2004-253

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

DE: JUZGADO 4 PENAL DEL CIRCUITO

A: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.

NIT# 8600287318X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-5108

Doc: OFICIO 0120 del 17-01-2012 JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: CORTES ARTURO

CC# 17114123

A: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.

NIT# 8600287318X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-03-2013 Radicación: 2013-20044

Doc: OFICIO 506 del 19-02-2013 JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 15

6



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

Certificado generado con el Pin No: 230124492570887945

Nro Matrícula: 50C-565182

Página 5 TURNO: 2023-40252

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:09 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO NO.

110014003020200300150

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

DE: CORTES ARTURO

CC# 17114123

A: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.

NIT# 8600287318 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 23-09-2020 Radicación: 2020-48114

Doc: ESCRITURA 3303 del 20-08-2020 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2.530.813.000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.

NIT# 8600287318

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT.800.182.281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO NIT. 830.053.700-6 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 21-06-2022 Radicación: 2022-54200

Doc: ESCRITURA 1887 del 18-05-2022 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO NIT 8300537008

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-87167

Doc: ESCRITURA 3828 del 19-08-2022 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE ESTE Y OTRO.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT 800182281-5, EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, NIT 830053700-6 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 2154769

6 -> 1453499LOTE S.N.



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

Certificado generado con el Pin No: 230124492570887945

Nro Matricula: 50C-565182

Pagina 6 TURNO: 2023-40252

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:09 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

14 -> 1454151

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

| | | | |
|--|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2009-6724 | Fecha: 13-05-2009 |
| SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5388 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 2 | Radicación: C2016-22946 | Fecha: 30-12-2016 |
| SE INCLUYE AREA. VALE SEGUN TEXTO TITULO VALE.AUXDEL74/C2016-22946, ART 69 LEY 1579/2012 | | | |
| Anotación Nro: 3 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2006-INT215 | Fecha: 02-05-1997 |
| NUMERO DE ANOT. CANCELADA CORREGIDA VALE.COD.OGF/GAVA/T.C.8551.AUX.15 | | | |
| Anotación Nro: 4 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2006-INT215 | Fecha: 11-07-2006 |
| VENTANA DE CANCELACION EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-INT215 | | | |
| Anotación Nro: 6 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2006-INT215 | Fecha: 06-06-1997 |
| EN COMENTARIO LO CORREGIDO E INCLUIDO VALE.COD.OGF/GVA.AUX.5. | | | |
| Anotación Nro: 7 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2006-INT215 | Fecha: 25-02-1998 |
| ANOTACION 7 ESC. 848 INCLUIDA VALE POR HABERSE OMITIDO. TIC.28-INT.135. COD.OGF/ARG.44. AUX.5. | | | |

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-40252

FECHA: 24-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

7

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230124396970887946 **Nro Matricula: 50C-547841**
Pagina 1 TURNO: 2023-40249

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:05 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: ENGATIVA VEREDA: ENGATIVA
FECHA APERTURA: 14-03-1980 RADICACIÓN: 20520 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 07-03-1980
CODIGO CATASTRAL: AAA0144ENUZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
UPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE TIENE UNA AREA DE 3,272.24 M.2. LOTE QUE SE DISTINGUIÓ PROVISIONAL MENTE CON EL # 15-80 CARRERA 12 Y LINDA: PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO PARTIDA EL MOJON A SITUADO AL NORTE DEL LOTE DONDE SE CONJUNCCURRAN LAS COLIN) DANCIASDE ALBERTO BURGOS COY SERGIO RODRIGUEZ CASTRO Y EL LOTE DE LA ALINDERACION COLINDA ASI: NORTE: DEL MOJON A. SE SIGUE CON AZIMUT DE 304-10' Y UNA DISTANCIA DE 33.05 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON 3 COLINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON PREDIOS DE ALBERTO BURGOS COY OCCIDENTE: DEL MOJON 3 SE SIGUE CON UN AZIMUT DE 220Y 90,25 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON 2 COLINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON PARTE DE LA FLORIDA ANTES BODEGA DE EMPRESA DE TELEFONO DE BOGOTA. HOY SUR: DEL MOJON SIGUE EN UNA AXIMUT DE 1210'10' Y 40,20 MTS 40.20 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON "BW" COLINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON LA CARRERA 12 ORIENTE: DEL MOJON B" SE SIGUE CON UN AZIMUT DE 340 Y 98.50 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON A1 PUNTO DE PARTIDA Y CIERRA COLINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON EL LOTE DE SERGIO RODRIGUEZ CASTRO

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
3) CL 65A 126-60 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 65 A #126-60
1) CARRERA 12 15-80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 132507

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-03-1980 Radicación: 20520

Doc: ESCRITURA 3522 del 08-09-1979 NOTARIA 14 de BOGOTA VALOR ACTO: \$75,000
ESPECIFICACION: : 101 VENTA (AREA DE 3.272,24 M.2)

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO SERGIO CC# 1092022

A: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR CC# 1091347 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230124396970887946

Nro Matricula: 50C-547841

Pagina 2 TURNO: 2023-40249

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:05 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-03-1982 Radicación: 1982-27905

Doc: ESCRITURA 725 del 22-03-1982 NOTARIA 14A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION NOMENCLATURA ES 15-90 Y NO 15-80 DE LA CARRERA 12 ESCRITURA 3522 DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1979
NOTARIA 14 BOGOTA

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

A: RODRIGUEZ CASTRO, HECTOR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-09-1994 Radicación: 1994-77712

Doc: OFICIO 1935 del 14-09-1994 JUZGADO 2 C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO B-186631

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

DE: BANCO POPULAR

A: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347 X

A: URUEIA ORDOIEZ LUIS RAMON

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-01-1997 Radicación: 1997-2572

Doc: OFICIO 3826 del 18-12-1996 JUZ.2 C.CTO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO POPULAR

A: RODRIGUEZ CASTRO, HECTOR

X

A: URUEIA ORDOIEZ LUIS RAMON

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-03-1997 Radicación: 1997-22039

Doc: ESCRITURA 0677 del 26-02-1997 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347

A: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP" *

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-30147

Doc: ESCRITURA 848 del 02-03-1997 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE DE ESTE Y OTRO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230124396970887946

Nro Matricula: 50C-547841

Pagina 3 TURNO: 2023-40249

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:05 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

A: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO APIP

X

NOTACION: Nro 007 Fecha: 27-04-1998 Radicación: 1998-37107

Doc: ESCRITURA 0157 del 22-01-1998 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO SEGUN ESCRITURA DE COMPRAVENTA # 0676 DEL 26-02-97 Y ESCRITURA DE ENBLOBE # 848 DEL 08-03-97 AMBAS DE LA NOTARIA 36.

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"

A: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-1998 Radicación: 1998-37108

Doc: ESCRITURA 1263 del 20-04-1998 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA # 0157 DEL 22-01-98 EN CUANTO A LA MATRICULA CORRECTA DEL ENGLOBE Y COMO CONSECUENCIA DE LA DISOLUCION DEL NEGOCIO LA ESCRITURA # 848 QUEDA SIN EFECTOS.

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

A: ASOCIACION PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"

A: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347 X

NOTACION: Nro 009 Fecha: 07-01-2004 Radicación: 2004-937

Doc: ESCRITURA 4223 del 12-12-2003 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA AREA:540.48 MTS2.

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347 X

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA-E.S.P.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-12-2004 Radicación: 2004-120118

Doc: ESCRITURA 2980 del 09-12-2004 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-12-2004 Radicación: 2004-120118

Doc: ESCRITURA 2980 del 09-12-2004 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$170.000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ CASTRO HECTOR

CC# 1091347

9

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.asperotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230124396970887946
Pagina 5 TURNO: 2023-40249

Nro Matricula: 50C-547841

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 10:01:05 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3829 del 19-08-2022 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: 5 ✓

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE ESTE Y OTRO.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT 890182281-5, EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, NIT 830053700-6. X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 2154769
11 -> 1454151



SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-40249 FECHA: 24-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
JABOQUE RESERVADO**

APTO ____ TORRE ____

Promesa Crédito

Entre los suscritos, a saber, **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463, quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT número 901.083.002, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por documento privado de Asambleas de Accionistas del veintitrés (23) de mayo de dos mil diez y siete (2017), inscrita el veinticinco (25) de mayo de dos mil diez y siete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, D.C, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, sociedad que actúa en su calidad de **CONSTITUYENTE**, quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y _____ mayor (es) de edad, domiciliado (s) y residente (s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado (s) como aparece al pie de su firma, de estado civil _____ quien (es) obra (n) en nombre propio y quien (es) para los efectos del presente contrato se denominará (n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, se celebró entre la **COMPAÑIA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** un contrato de Fiducia mercantil de Administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**.
2. Que en desarrollo del contrato, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuya vocera y representante es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Esta mantendrá la propiedad del LOTE, administrará el inmueble, administrará los recursos dinerarios que reciba de los compradores, de los créditos que contrate el Fideicomiso, de los desembolsos de los créditos individuales que a los compradores les otorgue el financiador de largo plazo, transferirá las unidades privadas del proyecto, atenderá el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO y realizará los desembolsos de recursos que soliciten los FIDEICOMITENTES, entre otros.
3. Que de conformidad con lo establecido en la cláusula Primera del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre **QUYNZA S.A.S.** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, la sociedad **QUYNZA S.A.S.** en su calidad de **CONSTITUYENTE** es la única responsable del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción del mismo y la oferta y promoción de las ventas, otorgando las promesas de venta y junto con la fiduciaria, las escrituras de compraventa.

CLAUSULAS.

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de venta real y efectiva y como cuerpo cierto, a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (AS) (ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el Apartamento ____ de la Torre ____ que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C con nomenclatura urbana con el número Calle 65ª # 126-20/60.

Al apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-_____

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, el predio en mayor extensión tiene folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-547841 y 50C-565182, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el Registro Catastral No. 005669650900000000 y 005669650800000000 respectivamente.

PARAGRAFO SEGUNDO: **EL PROMETIENTE VENDEDOR Y EL (LA) (LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES)** declaran que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa está sujeto al régimen de vivienda de interés social contenido en la Ley 3 de 1.991 y los demás Decretos que la adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente contrato se adquiere como una unidad básica, sin acabados de acuerdo a las especificaciones contenidas en el "Declaro Conocer".

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**, Inmueble que se denominará Jaboque Reservado:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272.24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; **OCCIDENTE:** Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); **SUR:** Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y **ORIENTE:** Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230.79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORESTE:** Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. **POR EL SURESTE:** Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. **POR EL SUROESTE:** Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y **POR EL NOROESTE:** Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

Linderos Específicos

PARAGRAFO. - No obstante la mención del área y linderos, el inmueble se considera como cuerpo cierto.

TERCERA Régimen de Propiedad Horizontal.- EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal al que serán sometidos los inmuebles objeto de este contrato, manifestando adicionalmente por la suscripción de este documento que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, de la Memoria Descriptiva, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado, o posteriormente por sus Copropietarios.

Parágrafo Primero: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho para efectuar las modificaciones o adiciones que requiera el Reglamento de Propiedad Horizontal para la integración total del Conjunto, teniendo en cuenta que su desarrollo es por etapas, modificaciones o adiciones que no podrán afectar las áreas privadas de las unidades objeto del presente contrato ni las áreas comunes pactadas; situación que conoce(n) y acepta(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 y 24 de la Ley 675 de 2001. En el evento de presentarse modificaciones en el área de la unidad privada que llegaren a afectar el valor del inmueble las partes procederán a suscribir un otro si a la presente promesa de compraventa. De otra parte, los bienes comunes se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la citada Ley. La venta que se promete incluye un derecho de propiedad sobre los bienes comunes, de conformidad con el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de Propiedad Horizontal mencionado.

CUARTA: Tradición - El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto **JABOQUE RESERVADO**, fue adquirido en mayor extensión por el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182.

Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, **COMPANÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA**, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** en virtud del cual se constituyó el

FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaría 51 del Circulo de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. sobre un área de 540.48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 6 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaría 14 del Circulo de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO vendió el inmueble a la sociedad COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 676 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaría 6 del Circulo de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-565182, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor ALBERTO BURGOS COY. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

La construcción, por adelantaria con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución xxxxxxx, ejecutoriada el día xxxxxx, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

QUINTA: Precio y forma de pago. El precio de la venta que se promete por este contrato,

Es la suma de _____ (\$), o el equivalente a 150 SMLMV (salarios mínimos legales mensuales vigentes) del año en que se escribire. Este precio se ajustará por exceso o por defecto, en caso de que el valor a pagar sea inferior a la suma antes mencionada, el vendedor se compromete a reintegrar a **EL(LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** la suma correspondiente a la diferencia con cinco (5) días calendario de anterioridad a la firma de la escritura pública; en el evento en que la suma de los salarios mínimos legales mensuales vigentes mencionada sea superior, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar la diferencia con quince (15) días calendario con anterioridad a la fecha de la escritura pública. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante efectivo o mediante cheque de gerencia girado a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** en la siguiente forma:

- a.) La suma de.....(\$) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara recibidos a satisfacción.
- b.) El saldo, la suma de _____ (\$ _____), con el producto de un crédito hipotecario que se tramitará ante _____, para lo cual **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a presentar la aprobación correspondiente dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la firma de este contrato, realizando oportunamente los trámites necesarios dada su responsabilidad de obtener el crédito, y que garantizarán con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre el inmueble que promete adquirir por medio del presente documento. El crédito lo liquidará **EL BANCO** una vez le sea presentada a satisfacción la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con el certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido a su favor. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) desde ya a _____ para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o mediante pago directo, o mediante el procedimiento que tenga acordado **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con la entidad de crédito que financie los créditos a largo plazo.

Si el crédito es negado por causas imputables a **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (A) (ES)** este contrato se entiende resuelto de pleno de derecho sin más actos ni requisitos y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** restituirá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a que tenga conocimiento de tal

hecho por notificación del representante legal de la sociedad QUYNZA S.A.S. desarrollador del PROYECTO JABOQUE RESERVADO, sin necesidad de requerimiento alguno, el valor de las sumas recibidas hasta el momento, previa deducción del valor entregado a título de arras. En el evento que el crédito sea negado por causas no imputables a EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (A) (ES) este contrato se entiende resuelto de pleno derecho sin más actos ni requisitos y EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a que tenga conocimiento de tal hecho por notificación del representante legal de la sociedad QUYNZA S.A.S. desarrollador del PROYECTO JABOQUE RESERVADO, sin necesidad de requerimiento alguno, el valor de las sumas recibidas hasta el momento, sin deducciones por concepto de arras.

Parágrafo Primero: Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para ofrecer la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente otrosí a este contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo fijado para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Vencido el plazo antes mencionado sin acuerdo al respecto, el presente contrato de promesa se resolverá de pleno derecho y EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a restituir los dineros recibidos de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en el plazo y forma establecida en el párrafo anterior.

Parágrafo Segundo: Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) reconocerán al PROMETIENTE VENDEDOR intereses a la tasa máxima legal mensual permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad.

Parágrafo Tercero: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de dineros depositados en la Cuenta de Ahorro Programada EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) se obliga (n) a inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de la escritura de compraventa. Se obliga también a presentar a EL PROMETIENTE VENDEDOR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización, adicional a realizar el trámite correspondiente para el desembolso. Los depósitos que se efectúen deberán cumplir con el plan de pagos establecidos en esta Cláusula.

Parágrafo Cuarto: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de cesantías el (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga a inmovilizar inmediatamente dichos recursos, a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de escritura. Se obliga también a presentar a EL PROMETIENTE VENDEDOR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización y será responsabilidad de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar el trámite correspondiente para el desembolso.

Parágrafo Quinto. En caso de mora en el pago del capital EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (A) (ES) reconocerán y pagarán intereses moratorios de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C. C. sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de EL PROMETIENTE VENDEDOR, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato; además de hacer efectiva la presente por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) como por ejemplo, no contar con los fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Parágrafo Sexto. Los pagos que hará (n) EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga (n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

SEXTA: Arras.- Las partes acuerdan que la suma equivalente al diez por ciento (10 %) del precio total de la venta prometida, se conviene a título de arras reguladas por el artículo 1859 del Código Civil en concordancia con el artículo 886 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta antes de otorgarse la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del inmueble al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento en que EL PROMETIENTE VENDEDOR por instrucción del Constructor hiciere efectivas las arras, se limitará a restituir a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, sin reconocer ningún tipo de interés, en los términos y plazos contemplados en la cláusula octava del presente contrato. El valor de las arras, pasará a engrosar el activo del patrimonio autónomo. En el evento en que EL PROMETIENTE COMPRADOR hiciere efectiva las arras, EL PROMETIENTE VENDEDOR las restituirá.

SEPTIMA. Incumplimiento.- El no pago del precio en las fechas y montos señalados en la cláusula quinta anterior, constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, sumas éstas que engrosarán los fondos del patrimonio autónomo. En el evento en que la mora persista por más de sesenta (60) días, el presente contrato se entenderá incumplido pudiendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hacer efectivas las arras en su favor y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho sin más actos o requisitos adicionales y disponer libremente del inmueble.

OCTAVA: Devolución de recursos por desistimiento.- La restitución de dineros a que haya lugar, con ocasión del desistimiento del negocio por cualquiera de las partes, operará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir del día en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tenga conocimiento de tal hecho, para efectos de los cual, la sociedad **QUYNZA S.A.S.**, una vez configurado el desistimiento informara inmediatamente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que proceda de conformidad.

NOVENA: Saneamiento.- **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior a éste y que en la actualidad lo posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, con excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a hipotecas, el inmueble prometido en venta soporta una en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA**.

PARAGRAFO PRIMERO.- **EL CONSTITUYENTE** se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

DECIMA. Escritura Pública.- La escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, se otorgará el _____ (día, mes, año), en la Notaría Treinta Y Ocho del Circulo de Bogotá. No obstante lo anterior, las partes contratantes podrán - de común acuerdo - modificar la fecha, hora y notaría citados por acuerdo escrito, siempre y cuando el **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas pactadas y cada una de las obligaciones previas contraídas en virtud de esta promesa. La no comparecencia de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta promesa y faculta al **PROMETIENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente contrato, tomando para sí las arras a que haya lugar.

DECIMO PRIMERA: Destinación.- El inmueble materia de éste contrato solo podrá ser destinado a Vivienda.

DECIMO SEGUNDA: Gastos.- **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de venta mediante la cual se dé cumplimiento a este contrato. Igualmente cancelará el 100% de los gastos notariales generados con ocasión del levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que afecta el inmueble materia de esta promesa de compraventa y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos; el cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) de los impuestos de beneficencia y los derechos e impuestos de registro así como los que se causen por concepto de la hipoteca y los gastos de legalización del crédito, serán asumidos exclusivamente por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMO TERCERA: Afectación a Vivienda Familiar.- En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996 y normas complementarias, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario si hay lugar a ello.

DECIMO CUARTA: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

DECIMO QUINTA: Domicilio y Notificaciones.- La partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:
EL PROMETIENTE VENDEDOR: Carrera 8 No. 69-33 Teléfono 2554473.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES): _____ Teléfono _____ Será responsabilidad de éste comunicar por escrito al **PROMETIENTE VENDEDOR**, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

DECIMO SEXTA: Cesión del Contrato.- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder al presente contrato de Promesa de Compraventa a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a.) Que el Prometiente Comprador no esté incumplido en los términos del contrato; b.) Que el Cesionario no figure reportado por mora en obligaciones de dinero ante la **CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERAS- CIFIN** para efectos de dar trámite a la consulta a la **CIFIN**; los cesionarios deberán suministrar previamente a **EL DESARROLLADOR** la respectiva autorización escrita. c.) Que los Cesionarios tengan ya aprobado un crédito y el subsidio (si aplica) d.) Que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (S)** informe por escrito **AL DESARROLLADOR**, su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s) e.) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato suscrito por todas las partes y f.) Que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** realice (n) el pago de la suma equivalente al 1% del valor total de inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Se exceptúa del pago del valor descrito en el literal d.) de la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) **EL (LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (S)** a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: **EL CONSTITUYENTE** se reserva el derecho de aceptar la cesión o no.

DECIMO SEPTIMA: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá dar por terminado y resolver de pleno derecho el presente contrato, en el evento de muerte real o presunta de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y, en consecuencia, las sumas recibidas por aquel de parte de este último, le serán devueltas a sus herederos una vez se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Desarrollador, a la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta para efectos de realizar una nueva negociación. En el evento de tratarse de dos o más prometientes compradores, el (los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s) deberá(n) manifestar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al fallecimiento, su intención de continuar con el contrato o darlo por terminado, adjuntando copia del certificado de defunción respectivo. De optarse por la primera alternativa, los dineros entregados a buena cuenta del precio se entenderán igualmente aplicados a la presente promesa de compraventa. En caso contrario, esto es, de ser su intención dar por terminado el contrato, por la firma del presente documento autorizan a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** restituir a favor de el(los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s), el 50% de los dineros recibidos por concepto del precio del inmueble prometido en venta, o la porción de lo recibido que le corresponda, manteniendo el saldo hasta que se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Constructor, a partir de la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta, para efectos de realizar una nueva negociación.

Suscribe el presente documento **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **QUYNZA S.A.S** por delegación de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Sociedad que en su calidad de **CONSTITUYENTE** quien adelanta la construcción del Proyecto **JABOQUE RESERVADO** y manifestó que:

PRIMERO.- Se obliga a salir al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley y del contrato de fiducia que dio origen al fideicomiso, así como a responder ante **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de su calidad de constructor.

SEGUNDO.- En caso que el crédito que requiera **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le sea concedido por causas no imputables a éste, la sociedad **QUYNZA S.A.S** se obliga a notificar este hecho al **PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes al conocimiento del mismo, para que le sean devueltos los dineros entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin que se cause suma alguna por concepto de intereses o por cualquier otro concepto para ninguna de las partes. La devolución de los dineros la hará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la citada notificación, previa la retención de las arras, si hay lugar a ello.

TERCERO.- Entrega del Inmueble.- EL CONSTRUCTOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el inmueble prometido en compraventa, el día XXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXX del año dos mil XXXX (200X), de conformidad con las especificaciones relacionadas en anexo, junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho inmueble en virtud de la Propiedad Horizontal, mediante Acta e inventario suscritos por **QUYNZA S.A.S** y **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En el acta de recibo se dejará

constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos si a ello hubiese lugar, que en ningún momento podrán constituir causa para que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se niegue(n) a recibir el inmueble. **QUYNZA S.A.S.** se obliga a subsanar en los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega.

Parágrafo Primero: Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará por **EL CONSTRUCTOR** a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas de Servicios Públicos respectivas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble, siempre y cuando no se presente negligencia en la demora por parte del **CONSTRUCTOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el quinto día hábil siguiente en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del mismo, ni genere ningún tipo de indemnización ó cobro de arras a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Segundo: La Sociedad **QUYNZA S.A.S.** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en venta, en la fecha pactada, en los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito; igualmente queda exonerado de toda responsabilidad o pena si se presenta demora en la instalación de los servicios públicos, la no disponibilidad de los equipos y/o materiales utilizados para la construcción del inmueble, demora en los desembolsos del Crédito Constructor por parte del Banco que financia el proyecto, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas; siempre y cuando no exista culpa o negligencia imputables a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** quién tendrá un plazo hasta de Cuarenta y Cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha pactada para realizar la entrega si esta no se pudiere llevar a cabo por motivos como los indicados ó similares, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, y genere algún tipo de sanción.

Parágrafo Tercero: Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se haga presente, no apareciere, ni existiere una causa justificada, el inmueble se dará por entregado y recibido a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la sociedad **QUYNZA S.A.S.** y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se hará(n) cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato.

Parágrafo Cuarto: La Sociedad **QUYNZA S.A.S.** no responde por los daños ocasionados en las zonas comunes, cuando se realizan los trasteos y las obras en los apartamentos (referente al transporte de materiales, equipos, etc.) es responsabilidad de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Quinto: GARANTIA. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2.011.

CUARTO: Reformas.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúen reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato - posteriores a la entrega - no obligan a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso **QUYNZA S.A.S.** solo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por el mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL CONSTITUYENTE**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él.

Parágrafo Primero: Es entendido que la Sociedad **QUYNZA S.A.S.** entregará la Construcción de los inmuebles en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso modificarlos, sustituirlos y /o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o mejor calidad y de similar apariencia cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado.

Parágrafo Segundo: **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Conjunto, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Igualmente declara que conoce y acepta la existencia del Apartamento Modelo y se obliga a respetar y permitir el libre acceso a éste al igual que las políticas de Mercadeo y Publicidad que la sociedad **QUYNZA S.A.S.** desarrolle para la enajenación de las demás unidades privadas que integran el Proyecto Jaboque Reservado.

QUINTO.- Declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter Distrital, Departamental y Nacional y que están cancelados los

derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En cuanto al impuesto predial, se cobrará prorrateado. Serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente promesa, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble.

SEXTO.- Respecto del servicio de teléfono, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán solicitar a una empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica y cancelarán los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva Empresa.

SEPTIMO.- EL CONSTITUYENTE entrega el apartamento objeto de este contrato dotado con la red de gas de acuerdo al diseño aprobado por Gas Natural, habiendo cumplido la revisión y aprobación de la Interventoría para la conexión definitiva. A partir de la fecha de entrega de dicho inmueble, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar ante Gas Natural cualquier modificación que pretenda hacer al sistema de gas y al área física en donde se encuentra ubicado el calentador de paso, sin que **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL CONSTITUYENTE** asuman responsabilidad alguna por este hecho.

OCTAVO.- EL CONSTITUYENTE se obliga a cancelar la hipoteca en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA** en lo que se refiere al inmueble objeto de la presente promesa en la respectiva escritura pública de compraventa.

NOVENO.- Radicación Permiso de Ventas.- EL PROMITENTE VENDEDOR y **EL CONSTITUYENTE** radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas. La construcción, por adelantaria con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución 11001-3-22-1142, ejecutoriada el día 26 de Julio de 2022, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá..

Presente(s) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la suscripción de este documento por parte de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** lo es única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuyo objeto consiste en la administración de los recursos vinculados al mismo y ello no significa que **LA FIDUCIARIA** participe en el desarrollo o ejecución del proyecto **JABOQUE RESERVADO**, ni como desarrollador, ni como interventor, ni de manera alguna; ni que hubiere tenido injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

De otra parte, manifiesta(n) conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma.

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia suscrito entre **QUYNZA S.A.S** y otros y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** mencionado en el numeral 1 de las consideraciones.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

EXENTA DE TIMBRE ARTICULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTICULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO

Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ () días del mes de _____ del dos mil _____ (202___), en tres ejemplares de igual valor.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET
C.C. No. 79.958.463
Representante Legal
CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO

EL PROMETIENTE COMPRADOR
XXXXXXX
C.C. No.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
JABOQUE RESERVADO
APTO ____ TORRE ____**

Promesa Contado y Subsidio

Entre los suscritos, a saber, **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463, quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT número 901.083.002, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de mayo de dos mil diez y siete (2017), inscrita el veinticinco (25) de mayo de dos mil diez y siete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, D.C, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, sociedad que actúa en su calidad de **CONSTITUYENTE**, quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y _____ mayor (es) de edad, domiciliado (s) y residente (s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado (s) como aparece al pie de su firma, de estado civil _____ quien (es) obra (n) en nombre propio y quien (es) para los efectos del presente contrato se denominará (n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. - Mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, se celebró entre la **COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. – CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** un contrato de Fideucia mercantil de Administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**.
2. Que en desarrollo del contrato, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuya vocera y representante es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Esta mantendrá la propiedad del **LOTE**, administrará el inmueble, administrará los recursos dinerarios que reciba de los compradores, de los créditos que contrate el Fideicomiso, de los desembolsos de los créditos individuales que a los compradores les otorgue el financiador de largo plazo, transferirá las unidades privadas del proyecto, atenderá el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** y realizará los desembolsos de recursos que soliciten los **FIDEICOMITENTES**, entre otros.
3. Que de conformidad con lo establecido en la cláusula Primera del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre **QUYNZA S.A.S.** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, la sociedad **QUYNZA S.A.S.** en su calidad de **CONSTITUYENTE** es la única responsable del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción del mismo y la oferta y promoción de las ventas, otorgando las promesas de venta y junto con la fiduciaria, las escrituras de compraventa.

CLAUSULAS.

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de venta real y efectiva y como cuerpo cierto, a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (AS) (ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el Apartamento ____ de la Torre ____ que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C con nomenclatura urbana con el número Calle 65ª # 126-20/60.

Al apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-_____

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, el predio en mayor extensión tiene folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-547841 y 50C-565182, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el Registro Catastral No. 005669650900000000 y 005669650800000000 respectivamente.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR Y EL (LA) (LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) declaran que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa está sujeto al régimen de vivienda de interés social contenido en la Ley 3 de 1.991 y los demás Decretos que la adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente contrato se adquiere como una unidad básica, sin acabados de acuerdo a las especificaciones contenidas en el "Declaro Conocer".

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**. Inmueble que se denominará Jaboque Reservado:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272.24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; **OCCIDENTE:** Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); **SUR:** Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y **ORIENTE:** Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230.79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORESTE:** Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. **POR EL SURESTE:** Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. **POR EL SUROESTE:** Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y **POR EL NOROESTE:** Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

Linderos Específicos:

PARAGRAFO. - No obstante la mención del área y linderos, el inmueble se considera como cuerpo cierto.

TERCERA: Régimen de Propiedad Horizontal.- EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal al que serán sometidos los inmuebles objeto de este contrato, manifestando adicionalmente por la suscripción de este documento que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, de la Memoria Descriptiva, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado, o posteriormente por sus Copropietarios. **Parágrafo Primero:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho para efectuar las modificaciones o adiciones que requiera el Reglamento de Propiedad Horizontal para la integración total del Conjunto, teniendo en cuenta que su desarrollo es por etapas, modificaciones o adiciones que no podrán afectar las áreas privadas de las unidades objeto del presente contrato ni las áreas comunes pactadas; situación que conoce(n) y acepta(n) EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 y 24 de la Ley 675 de 2001. En el evento de presentarse modificaciones en el área de la unidad privada que llegaren a afectar el valor del inmueble las partes procederán a suscribir un otro sí a la presente promesa de compraventa. De otra parte, los bienes comunes se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la citada Ley. La venta que se promete incluye un derecho de propiedad sobre los bienes comunes, de conformidad con el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de Propiedad Horizontal mencionado.

CUARTA: Tradición .- El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto JABOQUE RESERVADO, fue adquirido en mayor extensión por el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de

matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182. Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, **COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. – CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA**, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaria 51 del Circulo de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.** sobre un área de 540.48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, el señor **HECTOR RODRIGUEZ CASTRO** enajenó el inmueble a la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"**, negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor **HECTOR RODRIGUEZ CASTRO**. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 6 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaria 14 del Circulo de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor **HECTOR RODRIGUEZ CASTRO** adquirió el inmueble por compra efectuada al señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO**. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO** vendió el inmueble a la sociedad **COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA**, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 676 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO** enajenó el inmueble a la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"**, negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO**. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-565182, el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO** adquirió el inmueble por compra efectuada al señor **ALBERTO BURGOS COY**. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

La construcción, por adelantarla con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución xxxxxxxx, ejecutoriada el día xxxxxx, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

QUINTA: Precio y forma de pago. El precio de la venta que se promete por este contrato,

es la suma de _____ (\$), ó el equivalente a 150 SMLMV (salarios mínimos legales mensuales vigentes) del año en que se escribure. Este precio se ajustará por exceso o por defecto, en caso de que el valor a pagar sea inferior a la suma antes mencionada, el vendedor se compromete a reintegrar a **EL(LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** la suma correspondiente a la diferencia con cinco (5) días calendario de anterioridad a la firma de la escritura pública; en el evento en que la suma de los salarios mínimos legales mensuales vigentes mencionada sea superior, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar la diferencia con quince (15) días calendario con anterioridad a la fecha de la escritura pública. **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante efectivo o mediante cheque de gerencia girado a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** en la siguiente forma:

- a.) La suma de ...(\$) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara recibidos a satisfacción.
- b.) La suma de _____ con el subsidio de vivienda que tramitará con la _____
 Para cobrar el subsidio de vivienda familiar se debe constituir Patrimonio de Familia, Inembargable a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero (a) permanente de sus hijos menores y de los que llegare a tener, en los términos forma y condiciones previstos en el artículo 60 de La Ley 9 de 1989 en la Ley 3 de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2008 Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012, se radica la segunda copia junto con autorización de desembolso debidamente diligenciada y firmada por los beneficiarios del subsidio, acta de entrega del inmueble, habitabilidad emitida por el perito autorizado certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días de expedición y exclusión del subsidio firmada si aplica.

Si el subsidio de vivienda es negado por causas imputables a EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (A) (ES) este contrato se entiende resuelto de pleno de derecho sin más actos ni requisitos y EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a que tenga conocimiento de tal hecho por notificación del representante legal de la sociedad QUYNZA S.A.S. desarrollador del PROYECTO JABOQUE RESERVADO, sin necesidad de requerimiento alguno, el valor de las sumas recibidas hasta el momento, previa deducción del valor entregado a título de arras. En el evento que el subsidio de vivienda sea negado por causas no imputables a EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (A) (ES) este contrato se entiende resuelto de pleno de derecho sin más actos ni requisitos y EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a que tenga conocimiento de tal hecho por notificación del representante legal de la sociedad QUYNZA S.A.S. desarrollador del PROYECTO JABOQUE RESERVADO, sin necesidad de requerimiento alguno, el valor de las sumas recibidas hasta el momento, sin deducciones por concepto de arras.

Parágrafo Primero. EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza (n) expresa e irrevocablemente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO de que habla el ordinal b.) de la cláusula Quinta, para que las sumas correspondientes al subsidio de vivienda sean giradas a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR QUYNZA S.A.S** una vez proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble y en general se cumplan todos los requisitos contemplados en el artículo 49 del Decreto 975 de 2.004. El subsidio de vivienda podrá solicitarse de manera anticipada para lo cual el (los) prometiente (s) comprador (es) otorgara (n) la carta de aprobación del mismo y se compromete(n) a emitir las autorizaciones que sean necesarias para que el SUBSIDIO DE VIVIENDA sea desembolsado a EL PROMETIENTE VENDEDOR a la mayor brevedad posible. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los requisitos establecidos en la Ley para el efecto siempre que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya constituido las garantías exigidas por la Ley o las disposiciones que para el efecto apruebe el Fondo Nacional de Vivienda y que el subsidio mencionado anteriormente hayan sido aprobado. Además, que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) hayan entregado a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la correspondiente carta de autorización para el giro del subsidio.

Parágrafo Segundo. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar a EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al subsidio a que hace referencia la forma de pago en esta cláusula. Una vez cumplida la obligación de pagar el precio, será devuelto o destruido el pagaré en blanco, a los compradores.

Parágrafo Tercero. Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de dineros depositados en la Cuenta de Ahorro Programada EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) se obliga (n) a inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de la escritura de compraventa. Se obliga también a presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización, adicional a realizar el trámite correspondiente para el desembolso. Los depósitos que se efectúen deberán cumplir con el plan de pagos establecidos en esta Cláusula.

Parágrafo Cuarto: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de cesantías el (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga a inmovilizar inmediatamente dichos recursos, a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de escritura. Se obliga también a presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización y será responsabilidad de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar el trámite correspondiente para el desembolso.

Parágrafo Quinto. En caso de mora en el pago del capital EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (A) (ES) reconocerán y pagarán intereses moratorios de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C. C. sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) como por ejemplo, no contar con los fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Parágrafo Sexto. Los pagos que hará (n) EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga (n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

SEXTA. Subsidio de Vivienda. La suma correspondiente será pagada con el producto de un Subsidio de Vivienda de Interés Social que se desembolsará con sujeción a lo establecido en el Decreto 2190 por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1.990, 3 de 1.991, 368 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de interés social, en dinero para áreas urbanas. Para tales efectos EL (LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (ES) declara (n) que reúne (n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario (s) de tal subsidio y que se obliga (n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la Ley y que conoce (n) que la postulación al subsidio debe ser suscrita por todos los miembros del hogar postulante mayores de edad. EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a informar a la caja de compensación otorgante del subsidio las novedades a las que haya lugar durante el proceso de legalización del negocio, así como de mantener la vigencia del mismo, con el fin de garantizar el desembolso de estos recursos. EL (LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (ES) se compromete (n) a presentar ante la entidad otorgante del subsidio en forma completa y con información auténtica y veraz, la postulación al subsidio familiar de vivienda con todos los documentos exigidos y diligenciados en la fecha de postulación más cercana a la firma de la presente promesa, de acuerdo con la información suministrada por las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el 10% del valor del inmueble, ya sea en cuenta de Ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o cesantías y presentar al día siguiente a EL PROMETIENTE VENDEDOR la constancia de dicha radicación.

Parágrafo Primero. En caso de que el Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este numeral aún no haya sido aprobado EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete a realizar las gestiones necesarias para que dicho subsidio sea presentado en la fecha de postulación más cercana a la firma de la presente promesa, con el fin de que sea aprobado mínimo sesenta (60) días calendario antes de la firma de la escritura pública que perfeccione la presente Promesa. A partir del vencimiento de este plazo EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

Parágrafo Segundo. Si EL PROMETIENTE VENDEDOR advierte basada en fundamentos serios que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no podrá ser beneficiario del subsidio aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste no cumple con los requisitos necesarios para ser adjudicatario (os) por causas no imputables a el (ellos) o advierte que no le (s) será(n) aprobado (s) el crédito o el subsidio, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá los dineros entregados por el (los) PROMETIENTES COMPRADORES sin deducciones y sin reconocimiento de intereses.

Parágrafo Tercero. Si EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no obstante haber tramitado correctamente el formulario, para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos en la ley y en los Decretos Reglamentarios no resultare (n) elegido (s) este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. En tal evento EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá los dineros recibidos a el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) sin deducción alguna, en un término no superior a treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que la EL (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) le notifique (n) por escrito el rechazo de su solicitud. Si a pesar de la negativa el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) entrega (n) en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Sin embargo, cuando EL PROMETIENTE VENDEDOR tuviere conocimiento directa o indirectamente que EL (LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (ES) ha (n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario (s) del subsidio o si la entidad a la que haya (n) aplicado niegue el subsidio por encontrar tal falsedad, se harán efectivas las arras por incumplimiento a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, quien inmediatamente podrá disponer del inmueble objeto de este contrato sin necesidad de declaración judicial o privada, restituyendo las sumas de dinero que éste (os) hubiere (n) entregado como cuota inicial, previa deducción de la suma entregada como arras.

Parágrafo Cuarto. Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en el numeral anterior, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar quince (15) días antes del día de la firma de la escritura pública de compraventa. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio.

Parágrafo Quinto: Si por cualquier circunstancia imputable al (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no se paga a EL PROMETIENTE VENDEDOR la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda, luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquellos deberán pagar esta suma de dinero de sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora que en tal evento se causarán a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

Parágrafo Sexto: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (es) declara (n) conocer que el subsidio familiar de vivienda será restituible al Estado cuando se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. La persona que presente

documento falso o información fraudulenta con el objeto de que le sea adjudicado un subsidio familiar de vivienda quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.

SEPTIMA: Arras.- Las partes acuerdan que la suma equivalente al diez por ciento (10 %) del precio total de la venta prometida, se conviene a título de arras reguladas por el artículo 1859 del Código Civil en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta antes de otorgarse la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del inmueble al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** por instrucción del Constructor hiciere efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, sin reconocer ningún tipo de interés, en los términos y plazos contemplados en la cláusula novena del presente contrato. El valor de las arras, pasará a engrosar el activo del patrimonio autónomo. En el evento en que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** hiciere efectiva las arras, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** las restituirá.

OCTAVA: Incumplimiento.- El no pago del precio en las fechas y montos señalados en la cláusula quinta anterior, constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, sumas éstas que engrosarán los fondos del patrimonio autónomo. En el evento en que la mora persista por más de sesenta (60) días, el presente contrato se entenderá incumplido pudiendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hacer efectivas las arras en su favor y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho sin más actos o requisitos adicionales y disponer libremente del inmueble.

NOVENA: Devolución de recursos por desistimiento.- La restitución de dineros a que haya lugar, con ocasión del desistimiento del negocio por cualquiera de las partes, operará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir del día en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tenga conocimiento de tal hecho, para efectos de los cual, la sociedad **QUYNZA S.A.S.**, una vez configurado el desistimiento informara inmediatamente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que proceda de conformidad.

DECIMA: Saneamiento.- **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior a éste y que en la actualidad lo posee quieto, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, con excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a hipotecas, el inmueble prometido en venta soporta una en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA**.

PARAGRAFO PRIMERO.- **EL CONSTITUYENTE** se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

DECIMO PRIMERA. Escritura Pública.- La escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, se otorgará el _____ (día, mes, año), en la Notaría Treinta Y Ocho del Circulo de Bogotá. No obstante lo anterior, las partes contratantes podrán - de común acuerdo - modificar la fecha, hora y notaria citados por acuerdo escrito, siempre y cuando el **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas pactadas y cada una de las obligaciones previas contraídas en virtud de esta promesa.

La no comparecencia de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta promesa y faculta al **PROMETIENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente contrato, tomando para si las arras a que haya lugar.

DECIMO SEGUNDA: Destinación.- El inmueble materia de éste contrato solo podrá ser destinado a Vivienda.

DECIMO TERCERA: Gastos.- **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de venta mediante la cual se dé cumplimiento a este contrato. Igualmente cancelará el 100% de los gastos notariales generados con ocasión del levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que afecta el inmueble materia de esta promesa de compraventa y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos; el cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) de los impuestos de beneficencia y los derechos e impuestos de registro así como los que se causen por concepto de la hipoteca y los gastos de legalización del crédito, serán asumidos exclusivamente por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMO CUARTA: Afectación a Vivienda Familiar.-En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 256 de 1.996 y normas complementarias, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario si hay lugar a ello.

DECIMO QUINTA: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

DECIMO SEXTA: Domicilio y Notificaciones.- La partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMETIENTE VENDEDOR: Carrera 8 No. 69-33 Teléfono 2554473.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES): _____ Teléfono _____. Será responsabilidad de éste comunicar por escrito al **PROMETIENTE VENDEDOR**, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

DECIMO SEPTIMA: Cesión del Contrato.- **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) ceder el presente contrato de Promesa de Compraventa a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a.) Que el Prometiente Comprador no esté incumplido en los términos del contrato; b.) Que el Cesionario no figure reportado por mora en obligaciones de dinero ante la **CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERAS- CIFIN** para efectos de dar trámite a la consulta a la CIFIN; los cesionarios deberán suministrar previamente a **EL DESARROLLADOR** la respectiva autorización escrita. c.) Que los Cesionarios tengan ya aprobado un crédito y el subsidio (si aplica) o se comprometan a cancelar de contado el saldo del precio del inmueble que se adeude al momento de la cesión. d.) Que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (S)** informe por escrito **AL DESARROLLADOR**, su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s) e.) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato suscrito por todas las partes y f.) Que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** realice (n) el pago de la suma equivalente al 1% del valor total de inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Se exceptúa del pago del valor descrito en el literal d.) de la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (S)** a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: **EL CONSTITUYENTE** se reserva el derecho de aceptar la cesión o no.

DECIMO OCTAVA: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá dar por terminado y resolver de pleno derecho el presente contrato, en el evento de muerte real o presunta de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y, en consecuencia, las sumas recibidas por aquel de parte de este último, le serán devueltas a sus herederos una vez se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Desarrollador, a la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta para efectos de realizar una nueva negociación. En el evento de tratarse de dos o más prometientes compradores, el (los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s) deberá(n) manifestar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al fallecimiento, su intención de continuar con el contrato o darlo por terminado, adjuntando copia del certificado de defunción respectivo. De optarse por la primera alternativa, los dineros entregados a buena cuenta del precio se entenderán igualmente aplicados a la presente promesa de compraventa. En caso contrario, esto es, de ser su intención dar por terminado el contrato, por la firma del presente documento autorizan a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** restituir a favor de el(los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s), el 50% de los dineros recibidos por concepto del precio del inmueble prometido en venta, o la porción de lo recibido que le corresponda, manteniendo el saldo hasta que se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Constructor, a partir de la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta, para efectos de realizar una nueva negociación.

Suscribe el presente documento **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **QUYNZA S.A.S** por delegación de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Sociedad que en su calidad de **CONSTITUYENTE** quien adelanta la construcción del Proyecto **JABOQUE RESERVADO** y manifestó que:

PRIMERO.- Se obliga a salir al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley y del contrato de fiducia que dio origen al fideicomiso, así como a responder ante **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del

mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de su calidad de constructor.

SEGUNDO.- En caso que el crédito que requiera **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le sea concedido por causas no imputables a éste, la sociedad **QUYNZA S.A.S** se obliga a notificar este hecho al **PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes al conocimiento del mismo, para que le sean devueltos los dineros entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin que se cause suma alguna por concepto de intereses o por cualquier otro concepto para ninguna de las partes. La devolución de los dineros la hará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la citada notificación, previa la retención de las arras, si hay lugar a ello.

TERCERO.- Entrega del Inmueble.- **EL CONSTRUCTOR** y **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el inmueble prometido en compraventa, el día **XXXXXXXX (XX)** de **XXXXXXXXXX** del año **dos mil XXXX (200X)**, de conformidad con las especificaciones relacionadas en anexo, junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho inmueble en virtud de la Propiedad Horizontal, mediante Acta e inventario suscritos por **QUYNZA S.A.S** y **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En el acta de recibo se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos si a ello hubiese lugar, que en ningún momento podrán constituir causa para que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se niegue(n) a recibir el inmueble. **QUYNZA S.A.S.** se obliga a subsanar en los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega.

Parágrafo Primero: Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregarán por **EL CONSTRUCTOR** a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas de Servicios Públicos respectivas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble, **siempre y cuando no se presente negligencia en la demora por parte del CONSTRUCTOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el quinto día hábil siguiente en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del mismo, ni genere ningún tipo de indemnización ó cobro de arras a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Segundo: La Sociedad **QUYNZA S.A.S.** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en venta, en la fecha pactada, en los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito; igualmente queda exonerado de toda responsabilidad o pena si se presenta demora en la instalación de los servicios públicos, la no disponibilidad de los equipos y/o materiales utilizados para la construcción del inmueble, demora en los desembolsos del Crédito Constructor por parte del Banco que financia el proyecto, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas; siempre y cuando no exista culpa o negligencia imputables a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** quién tendrá un plazo hasta de Cuarenta y Cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha pactada para realizar la entrega si esta no se pudiere llevar a cabo por motivos como los indicados ó similares, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, y genere algún tipo de sanción. En caso de que el inconveniente se prorrogue más allá del término mencionado, la fecha de entrega se prorrogara hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que cese la obstrucción presentada

Parágrafo Tercero: Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se haga presente, no apareciere, ni existiere una causa justificada, el inmueble se dará por entregado y recibido a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la sociedad **QUYNZA S.A.S** y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se hará(n) cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato.

Parágrafo Cuarto: La Sociedad **QUYNZA S.A.S** no responde por los daños ocasionados en las zonas comunes, cuando se realizan los trasteos y las obras en los apartamentos (referente al transporte de materiales, equipos, etc.) es responsabilidad de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Quinto: GARANTIA. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2.011.

CUARTO: Reformas.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúen reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato - posteriores a la entrega - no obligan a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso **QUYNZA S.A.S** solo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por el mismo antes de la entrega del

inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL CONSTITUYENTE**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él.

Parágrafo Primero: Es entendido que la Sociedad **QUYNZA S.A.S.**, entregará la Construcción de los inmuebles en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o mejor calidad y de similar apariencia cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado.

Parágrafo Segundo: **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Conjunto, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Igualmente declara que conoce y acepta la existencia del Apartamento Modelo y se obliga a respetar y permitir el libre acceso a éste al igual que las políticas de Mercadeo y Publicidad que la sociedad **QUYNZA S.A.S.** desarrolle para la enajenación de las demás unidades privadas que integran el Proyecto Jaboque Reservado.

QUINTO.- Declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter Distrital, Departamental y Nacional y que estén cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En cuanto al impuesto predial, se cobrará prorrateado. Serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente promesa, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble.

SEXTO.- Respecto del servicio de teléfono, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán solicitar a una empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica y cancelarán los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva Empresa.

SEPTIMO.- EL CONSTITUYENTE entrega el apartamento objeto de este contrato dotado con la red de gas de acuerdo al diseño aprobado por Gas Natural, habiendo cumplido la revisión y aprobación de la Interventoría para la conexión definitiva. A partir de la fecha de entrega de dicho inmueble, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar ante Gas Natural cualquier modificación que pretenda hacer al sistema de gas y al área física en donde se encuentra ubicado el calentador de paso, sin que **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL CONSTITUYENTE** asuman responsabilidad alguna por este hecho.

OCTAVO.- EL CONSTITUYENTE se obliga a cancelar la hipoteca en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA** en lo que se refiere al inmueble objeto de la presente promesa en la respectiva escritura pública de compraventa.

NOVENO.- Radicación Permiso de Ventas.- EL PROMITENTE VENDEDOR y **EL CONSTITUYENTE** radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas. La construcción, por adelantaría con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución 11001-3-22-1142, ejecutoriada el día 26 de Julio de 2022, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

Presente(s) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la suscripción de este documento por parte de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** lo es única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuyo objeto consiste en la administración de los recursos vinculados al mismo y ello no significa que **LA FIDUCIARIA** participa en el desarrollo o ejecución del proyecto **JABOQUE RESERVADO**, ni como desarrollador, ni como interventor, ni de manera alguna; ni que hubiere tenido injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. De otra parte, manifiesta(n) conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa no corresponden a la **FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma.

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia suscrito entre **QUYNZA S.A.S** y otros y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** mencionado en el numeral 1 de las consideraciones.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

EXENTA DE TIMBRE ARTICULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTICULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO

Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ () días del mes de _____ del dos mil _____ (202___), en tres ejemplares de igual valor.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET
C.C. No. 79.958.463
Representante Legal
CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO

EL PROMETIENTE COMPRADOR

XXXXXXXXX
C.C. No.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
JABOQUE RESERVADO**

APTO ____ TORRE ____

Promesa Crédito y Subsidio.

Entre los suscritos, a saber, **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463, quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT número 901.083.002, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de mayo de dos mil diez y siete (2017), inscrita el veinticinco (25) de mayo de dos mil diez y siete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, D.C., lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, sociedad que actúa en su calidad de **CONSTITUYENTE**, quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y _____ mayor (es) de edad, domiciliado (s) y residente (s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado (s) como aparece al pie de su firma, de estado civil _____ quien (es) obra (n) en nombre propio y quien (es) para los efectos del presente contrato se denominará (n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. 1.- Mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, se celebró entre la **COMPANÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** un contrato de Fideucia mercantil de Administración inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**.
2. Que en desarrollo del contrato, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuya vocera y representante es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Esta mantendrá la propiedad del LOTE, administrará el inmueble, administrará los recursos dinerarios que reciba de los compradores, de los créditos que contrate el Fideicomiso, de los desembolsos de los créditos individuales que a los compradores les otorgue el financiador de largo plazo, transferirá las unidades privadas del proyecto, atenderá el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** y realizará los desembolsos de recursos que soliciten los **FIDEICOMITENTES**, entre otros.
3. Que de conformidad con lo establecido en la cláusula Primera del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre **QUYNZA S.A.S.** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** la sociedad **QUYNZA S.A.S.** en su calidad de **CONSTITUYENTE** es la única responsable del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción del mismo y la oferta y promoción de las ventas, otorgando las promesas de venta y junto con la fiduciaria, las escrituras de compraventa.

CLAUSULAS.

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de venta real y efectiva y como cuerpo cierto, a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (AS) (ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el Apartamento ____ de la Torre ____ que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C con nomenclatura urbana con el número Calle 65* # 126-20/60.

Al apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-_____

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, el predio en mayor extensión tiene folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-547841 y 50C-565182, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el Registro Catastral No. 005669650900000000 y 005669650800000000 respectivamente.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR Y EL (LA) (LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) declaran que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa está sujeto al régimen de vivienda de interés social contenido en la Ley 3 de 1.991 y los demás Decretos que la adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente contrato se adquiere como una unidad básica, sin acabados de acuerdo a las especificaciones contenidas en el "Declaro Conocer".

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**. Inmueble que se denominará Jaboque Reservado:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272,24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; **OCCIDENTE:** Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); **SUR:** Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y **ORIENTE:** Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230,79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORESTE:** Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. **POR EL SURESTE:** Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. **POR EL SUROESTE:** Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y **POR EL NOROESTE:** Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

Linderos Específicos

PARAGRAFO. - No obstante la mención del área y linderos, el inmueble se considera como cuerpo cierto.

TERCERA: Régimen de Propiedad Horizontal.- EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal al que serán sometidos los inmuebles objeto de este contrato, manifestando adicionalmente por la suscripción de este documento que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, de la Memoria Descriptiva, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado, o posteriormente por sus Copropietarios.

Parágrafo Primero: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho para efectuar las modificaciones o adiciones que requiera el Reglamento de Propiedad Horizontal para la integración total del Conjunto, teniendo en cuenta que su desarrollo es por etapas, modificaciones o adiciones que no podrán afectar las áreas privadas de las unidades objeto del presente contrato ni las áreas comunes pactadas; situación que conoce(n) y acepta(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 y 24 de la Ley 675 de 2001. En el evento de presentarse modificaciones en el área de la unidad privada que llegaren a afectar el valor del inmueble las partes procederán a suscribir un otro si a la presente promesa de compraventa. De otra parte, los bienes comunes se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la citada Ley. La venta que se promete incluye un derecho de propiedad sobre los bienes comunes, de conformidad con el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de Propiedad Horizontal mencionado.

CUARTA: Tradición. - El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto **JABOQUE RESERVADO**, fue adquirido en mayor extensión por el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de

matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182. Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, **COMPANÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. – CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA.**, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaria 51 del Circulo de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.** sobre un área de 540.48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, el señor **HECTOR RODRIGUEZ CASTRO** enajenó el inmueble a la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"**, negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor **HECTOR RODRIGUEZ CASTRO**. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 6 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaria 14 del Circulo de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor **HECTOR RODRIGUEZ CASTRO** adquirió el inmueble por compra efectuada al señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO**. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO** vendió el inmueble a la sociedad **COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA.** transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 676 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO** enajenó el inmueble a la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP"**, negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO**. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-565182, el señor **SERGIO RODRIGUEZ CASTRO** adquirió el inmueble por compra efectuada al señor **ALBERTO BURGOS COY**. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

La construcción, por adelantarla con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución xxxxxxxx, ejecutoriada el día xxxxxx, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

QUINTA. Precio y forma de pago. El precio de la venta que se promete por este contrato,

Es la suma de _____ (\$), ó el equivalente a 150 SMLMV (salarios mínimos legales mensuales vigentes) del año en que se escribure. Este precio se ajustará por exceso o por defecto, en caso de que el valor a pagar sea inferior a la suma antes mencionada, el vendedor se compromete a reintegrar a **EL(LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** la suma correspondiente a la diferencia con cinco (5) días calendario de anterioridad a la firma de la escritura pública; en el evento en que la suma de los salarios mínimos legales mensuales vigentes mencionada sea superior, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar la diferencia con quince (15) días calendario con anterioridad a la fecha de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante efectivo o mediante cheque de gerencia girado a favor de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** en la siguiente forma:

- a.) La suma de(\$) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara recibidos a satisfacción.
- b.) La suma de _____ con el **SUBSIDIO DE VIVIENDA** que tramitará con la _____ Para cobrar el subsidio de vivienda familiar se debe constituir Patrimonio de Familia, inembargable a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero (a) permanente de sus hijos menores y de los que llegare a tener, en los términos forma y condiciones previstos en el artículo 60 de La Ley 9 de 1989 en la Ley 3 de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006 Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012; se radica la segunda copia junto con autorización de desembolso debidamente diligenciada y firmada por los beneficiarios del subsidio, acta de entrega del inmueble, habitabilidad emitida por el perito autorizado certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días de expedición y exclusión del subsidio firmada si aplica.

- c.) El saldo, o sea la suma de _____ (\$ _____), con el producto de un crédito hipotecario que se tramitará ante _____ para lo cual **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a presentar la aprobación correspondiente dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la firma de este contrato, realizando oportunamente los trámites necesarios dada su responsabilidad de obtener el crédito, y que garantizarán con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre el inmueble que promete adquirir por medio del presente documento. El crédito lo liquidará **EL BANCO** una vez le sea presentada a satisfacción la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con el certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido a su favor. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) desde ya a _____ para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o mediante pago directo, o mediante el procedimiento que tenga acordado **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con la entidad de crédito que financie los créditos a largo plazo.

Si el crédito o el subsidio de vivienda es negado por causas imputables a **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (A) (ES)** este contrato se entiende resuelto de pleno de derecho sin más actos ni requisitos y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** restituirá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a que tenga conocimiento de tal hecho por notificación del representante legal de la sociedad **QUYNZA S.A.S.** desarrollador del **PROYECTO JABOQUE RESERVADO**, sin necesidad de requerimiento alguno, el valor de las sumas recibidas hasta el momento, previa deducción del valor entregado a título de arras. En el evento que el crédito o el subsidio de vivienda sea negado por causas no imputables a **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) (A) (ES)** este contrato se entiende resuelto de pleno de derecho sin más actos ni requisitos y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** restituirá en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a que tenga conocimiento de tal hecho por notificación del representante legal de la sociedad **QUYNZA S.A.S.** desarrollador del **PROYECTO JABOQUE RESERVADO**, sin necesidad de requerimiento alguno, el valor de las sumas recibidas, hasta el momento, sin deducciones por concepto de arras.

Parágrafo Primero: Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para ofrecer la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente otrosí a este contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo fijado para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Vencido el plazo antes mencionado sin acuerdo al respecto, el presente contrato de promesa se resolverá de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a restituir los dineros recibidos de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el plazo y forma establecida en el párrafo anterior.

Parágrafo Segundo: Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito, **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** reconocerán a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal mensual permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad.

Parágrafo Tercero: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de dineros depositados en la Cuenta de Ahorro Programada **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga (n) a inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de la escritura de compraventa. Se obliga también a presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización, adicional a realizar el trámite correspondiente para el desembolso. Los depósitos que se efectúen deberán cumplir con el plan de pagos establecidos en esta Cláusula.

Parágrafo Cuarto: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de cesantías el **(LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a inmovilizar inmediatamente dichos recursos, a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de escritura. Se obliga también a presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización y será responsabilidad de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar el trámite correspondiente para el desembolso.

Parágrafo Quinto: Por virtud del presente documento, el **(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** autorizan irrevocable e incondicionalmente a la entidad financiera en la cual se abrió la Cuenta de Ahorro Programado para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado. Igualmente **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES)** acepta (n) que los rendimientos que se obtengan en la Cuenta de Ahorro Programado sean desembolsados y aplicados por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga (n) **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** a favor de a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Así mismo en caso de que el

(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) destine (n) su (s) cesantías para pagar parte del precio del inmueble, autoriza (n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** . Si no hay saldos pendientes para pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** los rendimientos de la cuenta de ahorro programado corresponderán a **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

Parágrafo Sexto. **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** autoriza (n) expresa e irrevocablemente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO de que habla el ordinal b.) de la cláusula Quinta, para que las sumas correspondientes al subsidio de vivienda sean giradas a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR QUYNZA S.A.S** una vez proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble y en general se cumplan todos los requisitos contemplados en el artículo 49 del Decreto 975 de 2.004. El subsidio de vivienda podrá solicitarse de manera anticipada para lo cual el (los) prometiende (s) comprador (es) otorgara (n) la carta de aprobación del mismo y se compromete(n) a emitir las autorizaciones que sean necesarias para que el SUBSIDIO DE VIVIENDA sea desembolsado a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** a la mayor brevedad posible.

Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los requisitos establecidos en la Ley para el efecto siempre que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya constituido las garantías exigidas por la Ley o las disposiciones que para el efecto apruebe el Fondo Nacional de Vivienda y que el crédito y el subsidio mencionados anteriormente hayan sido aprobados. Además, que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** hayan entregado a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la correspondiente carta de autorización para el giro del subsidio.

Parágrafo Séptimo. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá solicitar a **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al subsidio y al crédito a que hace referencia la forma de pago en esta cláusula.

Una vez cumplida la obligación de pagar el precio, será devuelto o destruido el pagaré en blanco, a los compradores.

Parágrafo Octavo. En caso de mora en el pago del capital **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerán y pagarán intereses moratorios de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C. C. sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** como por ejemplo, no contar con los fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Parágrafo Noveno. Los pagos que hará (n) **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga (n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

SEXTA. Subsidio de Vivienda. La suma correspondiente será pagada con el producto de un Subsidio de Vivienda de Interés Social que se desembolsará con sujeción a lo establecido en el Decreto 2190 por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1.990, 3 de 1.991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de interés social, en dinero para áreas urbanas. Para tales efectos **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) que reúne (n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario (s) de tal subsidio y que se obliga (n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la Ley y que conoce (n) que la postulación al subsidio debe ser suscrita por todos los miembros del hogar postulante mayores de edad. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a informar a la caja de compensación otorgante del subsidio las novedades a las que haya lugar durante el proceso de legalización del negocio, así como de mantener la vigencia del mismo, con el fin de garantizar el desembolso de estos recursos. **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** se compromete (n) especialmente a dar cumplimiento al procedimiento contemplado en esta cláusula, obtener la viabilidad del crédito por parte del BANCO, obligándose a suministrar de manera oportuna los documentos que la entidad financiera requiera, así como de mantener la vigencia del mismo, con el fin de garantizar la aprobación, legalización y desembolso de estos recursos, lo cual garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del inmueble objeto de esta compraventa y presentar ante la entidad otorgante del subsidio en forma completa y con información auténtica y veraz, la postulación al subsidio familiar de vivienda con todos los documentos exigidos y diligenciados en la fecha de postulación más cercana a la firma de la presente promesa, de acuerdo con la información suministrada por las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el 10% del valor del inmueble, ya sea en cuenta de Ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o cesantías y presentar al día siguiente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la constancia de dicha radicación.

Parágrafo Primero. En caso de que el Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este numeral aún no haya sido aprobado EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete a realizar las gestiones necesarias para que dicho subsidio sea presentado en la fecha de postulación más cercana a la firma de la presente promesa, con el fin de que sea aprobado mínimo sesenta (60) días calendario antes de la firma de la escritura pública que perfeccione la presente Promesa. A partir del vencimiento de este plazo EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

Parágrafo Segundo. Si EL PROMETIENTE VENDEDOR advierte basada en fundamentos serios que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no podrá ser beneficiario del subsidio aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste no cumple con los requisitos necesarios para ser adjudicatario (os) por causas no imputables a el (ellos) o advierte que no le (s) será(n) aprobado (s) el crédito o el subsidio, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá los dineros entregados por el (los) PROMETIENTES COMPRADORES sin deducciones y sin reconocimiento de intereses.

Parágrafo Tercero. Si EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no obstante haber tramitado correctamente el formulario, para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos en la ley y en los Decretos Reglamentarios no resultare (n) elegido (s) este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. En tal evento EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá los dineros recibidos a el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) sin deducción alguna, en un término no superior a treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que la EL (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) le notifique (n) por escrito el rechazo de su solicitud. Si a pesar de la negativa el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) entrega (n) en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Sin embargo, cuando EL PROMETIENTE VENDEDOR tuviere conocimiento directa o indirectamente que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) ha (n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario (s) del subsidio o si la entidad a la que haya (n) aplicado niegue el subsidio por encontrar tal falsedad, se harán efectivas las arras por incumplimiento a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, quien inmediatamente podrá disponer del inmueble objeto de este contrato sin necesidad de declaración judicial o privada, restituyendo las sumas de dinero que este (os) hubiere (n) entregado como cuota inicial, previa deducción de la suma entregada como arras.

Parágrafo Cuarto. Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en el numeral anterior, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar quince (15) días antes del día de la firma de la escritura pública de compraventa. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio.

Parágrafo Quinto: Si por cualquier circunstancia imputable al (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no se paga a EL PROMETIENTE VENDEDOR la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda, luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquellos deberán pagar esta suma de dinero de sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora que en tal evento se causarán a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

Parágrafo Sexto: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (es) declara (n) conocer que el subsidio familiar de vivienda será restituible al Estado cuando se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

SEPTIMA: Arras.- Las partes acuerdan que la suma equivalente al diez por ciento (10 %) del precio total de la venta prometida, se conviene a título de arras reguladas por el artículo 1859 del Código Civil en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta antes de otorgarse la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del inmueble al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que EL PROMETIENTE VENDEDOR por instrucción del Constructor hiciera efectivas las arras, se limitará a restituir a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, sin reconocer ningún tipo de interés, en los términos y plazos contemplados en la cláusula novena del presente contrato. El valor de las arras, pasará a engrosar el activo del patrimonio autónomo. En el evento en que EL PROMETIENTE COMPRADOR hiciera efectiva las arras, EL PROMETIENTE VENDEDOR las restituirá.

OCTAVA. Incumplimiento.- El no pago del precio en las fechas y montos señalados en la cláusula quinta anterior, constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a EL

PROMETIENTE VENDEDOR los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, sumas éstas que engrosarán los fondos del patrimonio autónomo. En el evento en que la mora persista por más de sesenta (60) días, el presente contrato se entenderá incumplido pudiendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hacer efectivas las arras en su favor y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho sin más actos o requisitos adicionales y disponer libremente del inmueble.

NOVENA: Devolución de recursos por desistimiento.- La restitución de dineros a que haya lugar, con ocasión del desistimiento del negocio por cualquiera de las partes, operará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir del día en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tenga conocimiento de tal hecho, para efectos de los cual, la sociedad **QUYNZA S.A.S.**, una vez configurado el desistimiento informara inmediatamente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que proceda de conformidad.

DECIMA: Saneamiento.- **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior a éste y que en la actualidad lo posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, con excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a hipotecas, el inmueble prometido en venta soporta una en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA**.

PARAGRAFO PRIMERO.- **EL CONSTITUYENTE** se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

DECIMO PRIMERA. Escritura Pública.- La escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, se otorgará el _____ (día, mes, año), en la Notaría Treinta Y Ocho del Circulo de Bogotá. No obstante lo anterior, las partes contratantes podrán - de común acuerdo - modificar la fecha, hora y notaría citados por acuerdo escrito, siempre y cuando el **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas pactadas y cada una de las obligaciones previas contraídas en virtud de esta promesa.

La no comparecencia de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta promesa y faculta al **PROMETIENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente contrato, tomando para sí las arras a que haya lugar.

DECIMO SEGUNDA: Destinación.- El inmueble materia de éste contrato solo podrá ser destinado a Vivienda.

DECIMO TERCERA: Gastos.- **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de venta mediante la cual se dé cumplimiento a este contrato. Igualmente cancelará el 100% de los gastos notariales generados con ocasión del levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que afecta el inmueble materia de esta promesa de compraventa y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de Instrumentos Públicos; el cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) de los impuestos de beneficencia y los derechos e impuestos de registro así como los que se causen por concepto de la hipoteca y los gastos de legalización del crédito, serán asumidos exclusivamente por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMO CUARTA: Afectación a Vivienda Familiar.-En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996 y normas complementarias, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario si hay lugar a ello.

DECIMO QUINTA: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

DECIMO SEXTA: Domicilio y Notificaciones.- La partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMETIENTE VENDEDOR: Carrera, 8 No. 69-33 Teléfono 2554473.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES): _____ Teléfono _____. Será responsabilidad de éste comunicarle por escrito al **PROMETIENTE VENDEDOR**, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

DECIMO SEPTIMA: Cesión del Contrato.- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato de Promesa de Compraventa a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a.) Que el Prometiente Comprador no esté incumplido en los términos del contrato; b.) Que el Cesionario no figure reportado por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERAS- CIFIN para efectos de dar trámite a la consulta a la CIFIN; los cesionarios deberán suministrar previamente a EL DESARROLLADOR la respectiva autorización escrita. c.) Que los Cesionarios tengan ya aprobado un crédito y el subsidio (si aplica) o se comprometan a cancelar de contado el saldo del precio del inmueble que se adeude al momento de la cesión. d.) Que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (S) informe por escrito AL DESARROLLADOR, su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s) e.) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato suscrito por todas las partes y f.) Que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) realice (n) el pago de la suma equivalente al 1% del valor total de inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Se exceptúa del pago del valor descrito en el literal d.) de la presente cláusula aquella cesiones que realice (n) EL (LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (S) a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONSTITUYENTE se reserva el derecho de aceptar la cesión o no.

DECIMO OCTAVA: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá dar por terminado y resolver de pleno derecho el presente contrato, en el evento de muerte real o presunta de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y, en consecuencia, las sumas recibidas por aquel de parte de este último, le serán devueltas a sus herederos una vez se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Desarrollador, a la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta para efectos de realizar una nueva negociación. En el evento de tratarse de dos o más prometientes compradores, el (los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s) deberá(n) manifestar por escrito a LA FIDUCIARIA y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al fallecimiento, su intención de continuar con el contrato o darlo por terminado, adjuntando copia del certificado de defunción respectivo. De optarse por la primera alternativa, los dineros entregados a buena cuenta del precio se entenderán igualmente aplicados a la presente promesa de compraventa. En caso contrario, esto es, de ser su intención dar por terminado el contrato, por la firma del presente documento autorizan a EL PROMETIENTE VENDEDOR restituir a favor de el(los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s), al 50% de los dineros recibidos por concepto del precio del inmueble prometido en venta, o la porción de lo recibido que le corresponda, manteniendo el saldo hasta que se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Constructor, a partir de la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta, para efectos de realizar una nueva negociación.

Suscribe el presente documento **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **QUYNZA S.A.S** por delegación de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Sociedad que en su calidad de **CONSTITUYENTE** quien adelanta la construcción del Proyecto **JABOQUE RESERVADO** y manifestó que:

PRIMERO.- Se obliga a salir al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley y del contrato de fiducia que dio origen al fideicomiso, así como a responder ante EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de su calidad de constructor.

SEGUNDO.- En caso que el crédito que requiera EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no le sea concedido por causas no imputables a éste, la sociedad **QUYNZA S.A.S** se obliga a notificar este hecho al **PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes al conocimiento del mismo, para que le sean devueltos los dineros entregados con ocasión de la firma de este contrato a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), sin que se cause suma alguna por concepto de intereses o por cualquier otro concepto para ninguna de las partes. La devolución de los dineros la hará EL PROMETIENTE VENDEDOR dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la citada notificación, previa la retención de las arras, si hay lugar a ello.

TERCERO.- Entrega del Inmueble.- EL CONSTRUCTOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el inmueble prometido en compraventa, el día XXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXX del año dos mil XXXX (20XX), de conformidad con las especificaciones relacionadas en anexo, junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho inmueble en virtud de la Propiedad Horizontal, mediante Acta e inventario suscritos por **QUYNZA S.A.S** y EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). En el acta de recibo se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos si a ello hubiese lugar, que en ningún momento podrán constituir causa para que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se niegue(n) a recibir el inmueble. **QUYNZA**

S.A.S. se obliga a subsanar en los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega.

Parágrafo Primero: Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregarán por **EL CONSTRUCTOR a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas de Servicios Públicos respectivas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble, siempre y cuando no se presente negligencia en la demora por parte del **CONSTRUCTOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el quinto día hábil siguiente en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del mismo, ni genere ningún tipo de indemnización ó cobro de arras a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Segundo: La Sociedad **QUYNZA S.A.S.** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en venta, en la fecha pactada, en los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito; igualmente queda exonerado de toda responsabilidad o pena si se presenta demora en la instalación de los servicios públicos, la no disponibilidad de los equipos y/o materiales utilizados para la construcción del inmueble, demora en los desembolsos del Crédito Constructor por parte del Banco que financia el proyecto, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas; siempre y cuando no exista culpa o negligencia imputables a la sociedad **QUYNZA S.A.S.**, quién tendrá un plazo hasta de Cuarenta y Cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha pactada para realizar la entrega si esta no se pudiere llevar a cabo por motivos como los indicados ó similares, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, y genere algún tipo de sanción. En caso de que el inconveniente se prorrogue más allá del término mencionado, la fecha de entrega se prorrogará hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que cese la obstrucción presentada.

Parágrafo Tercero: Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se haga presente, no apareciere, ni existiere una causa justificada, el inmueble se dará por entregado y recibido a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la sociedad **QUYNZA S.A.S** y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se hará(n) cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato.

Parágrafo Cuarto: La Sociedad **QUYNZA S.A.S** no responde por los daños ocasionados en las zonas comunes, cuando se realizan los trasteos y las obras en los apartamentos (referente al transporte de materiales, equipos, etc.) es responsabilidad de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Quinto: GARANTIA. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2.011.

CUARTO: Reformas.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúen reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato - posteriores a la entrega - no obligan a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso **QUYNZA S.A.S** solo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por el mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL CONSTITUYENTE**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él.

Parágrafo Primero: Es entendido que la Sociedad **QUYNZA S.A.S.** entregará la Construcción de los inmuebles en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso modificarlos, sustituirlos y /o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o mejor calidad y de similar apariencia cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado.

Parágrafo Segundo: **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Conjunto, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Igualmente declara que conoce y acepta la existencia del Apartamento Modelo y se obliga a respetar y permitir el libre acceso a éste al igual que las políticas de Mercadeo y Publicidad que la sociedad **QUYNZA S.A.S** desarrolle para la enajenación de las demás unidades privadas que integran el Proyecto **Jaque Reservado**.

QUINTO.- Declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter Distrital, Departamental y Nacional y que están cancelados los

derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En cuanto al impuesto predial, se cobrará prorrateado. Serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente promesa, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble.

SEXTO.- Respecto del servicio de teléfono, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán solicitar a una empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica y cancelarán los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva Empresa.

SEPTIMO.- **EL CONSTITUYENTE** entrega el apartamento objeto de este contrato dotado con la red de gas de acuerdo al diseño aprobado por Gas Natural, habiendo cumplido la revisión y aprobación de la Interventoría para la conexión definitiva. A partir de la fecha de entrega de dicho inmueble, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar ante Gas Natural cualquier modificación que pretenda hacer al sistema de gas y al área física en donde se encuentra ubicado el calentador de paso, sin que **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL CONSTITUYENTE** asuman responsabilidad alguna por este hecho.

OCTAVO.- **EL CONSTITUYENTE** se obliga a cancelar la hipoteca en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA** en lo que se refiere al inmueble objeto de la presente promesa en la respectiva escritura pública de compraventa.

NOVENO.- Radicación Permiso de Ventas.- **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL CONSTITUYENTE** radicó bajo el número **XXXXXX** del **XXXX** de **XXXX** del año **XXXX** ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas. La construcción, por adelantarla con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución 11001-3-22-1142, ejecutoriada el día 26 de Julio de 2022, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

Presente(s) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la suscripción de este documento por parte de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** lo es única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuyo objeto consiste en la administración de los recursos vinculados al mismo y ello no significa que **LA FIDUCIARIA** participe en el desarrollo o ejecución del proyecto **JABOQUE RESERVADO**, ni como desarrollador, ni como interventor, ni de manera alguna; ni que hubiere tenido injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

De otra parte, manifiesta(n) conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa no corresponden a la **FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma.

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia suscrito entre **QUYNZA S.A.S** y otros y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** mencionado en el numeral 1 de las consideraciones.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

EXENTA DE TIMBRE ARTICULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTÍCULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO

Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ () días del mes de _____ del dos mil _____ (202___), en tres ejemplares de igual valor.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

DEMIAN ANDRÉS MARTÍN PACHECO AUBARET
C.C. No. 79.958.463
Representante Legal
CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO

EL PROMETIENTE COMPRADOR

XXXXXXXXX
C.C. No.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
JABOQUE RESERVADO**

APTO ____ TORRE ____

Promesa Contado

Entre los suscritos, a saber, **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463, quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT número 901.083.002, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de mayo de dos mil diez y siete (2017), inscrita el veinticinco (25) de mayo de dos mil diez y siete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, D.C, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, sociedad que actúa en su calidad de **CONSTITUYENTE**, quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y _____ mayor (es) de edad, domiciliado (s) y residente (s) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado (s) como aparece al pie de su firma, de estado civil _____ quien (es) obra (n) en nombre propio y quien (es) para los efectos del presente contrato se denominará (n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, se celebró entre la **COMPANIA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** un contrato de Fiducia mercantil de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**.
2. Que en desarrollo del contrato, el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuya vocera y representante es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Esta mantendrá la propiedad del **LOTE**, administrará el inmueble, administrará los recursos dinerarios que reciba de los compradores, de los créditos que contrate el Fideicomiso, de los desembolsos de los créditos individuales que a los compradores les otorgue el financiador de largo plazo, transferirá las unidades privadas del proyecto, atenderá el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** y realizará los desembolsos de recursos que soliciten los **FIDEICOMITENTES**, entre otros.
3. Que de conformidad con lo establecido en la cláusula Primera del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre **QUYNZA S.A.S.** y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, la sociedad **QUYNZA S.A.S.** en su calidad de **CONSTITUYENTE** es la única responsable del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción del mismo y la oferta y promoción de las ventas, otorgando las promesas de venta y junto con la fiduciaria, las escrituras de compraventa.

CLAUSULAS.

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de venta real y efectiva y como cuerpo cierto, a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (AS) (ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el Apartamento ____ de la Torre ____ que hace parte del

CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO, localizado en la ciudad de Bogotá D.C con nomenclatura urbana con el número Calle 65ª # 126-20/60.

Al apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-_____

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, el predio en mayor extensión tiene folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-547841 y 50C-565182, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el Registro Catastral No. 005669650900000000 y 005669650800000000 respectivamente.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR Y EL (LA) (LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) declaran que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa está sujeto al régimen de vivienda de interés social contenido en la Ley 3 de 1.991 y los demás Decretos que la adicionen o modifiquen.

PARAGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente contrato se adquiere como una unidad básica, sin acabados de acuerdo a las especificaciones contenidas en el "Declaro Conocer".

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL JABOQUE RESERVADO**. Inmueble que se denominará Jaboque Reservado:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272.24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; **OCCIDENTE:** Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); **SUR:** Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y **ORIENTE:** Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230.79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORESTE:** Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy, **POR EL SURESTE:** Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. **POR EL SUROESTE:** Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y **POR EL NOROESTE:** Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

Linderos Específicos:

PARAGRAFO. - No obstante la mención del área y linderos, el inmueble se considera como cuerpo cierto.

TERCERA: Régimen de Propiedad Horizontal.- EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (AS) (ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal al que serán sometidos los inmuebles objeto de este contrato, manifestando adicionalmente por la suscripción de este documento que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, de la Memoria Descriptiva, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la

fecha de la entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado, o posteriormente por sus Copropietarios.

Parágrafo Primero: EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho para efectuar las modificaciones o adiciones que requiera el Reglamento de Propiedad Horizontal para la integración total del Conjunto, teniendo en cuenta que su desarrollo es por etapas, modificaciones o adiciones que no podrán afectar las áreas privadas de las unidades objeto del presente contrato ni las áreas comunes pactadas ; situación que conoce(n) y acepta(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 y 24 de la Ley 675 de 2001. En el evento de presentarse modificaciones en el área de la unidad privada que llegaren a afectar el valor del inmueble las partes procederán a suscribir un otro si a la presente promesa de compraventa. De otra parte, los bienes comunes se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la citada Ley. La venta que se promete incluye un derecho de propiedad sobre los bienes comunes, de conformidad con el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de Propiedad Horizontal mencionado.

CUARTA: Tradición .- El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto JABOQUE RESERVADO, fue adquirido en mayor extensión por el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trecientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182.

Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, **COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. – CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA**, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. sobre un área de 540.48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaria 36 del Círculo de Bogotá, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaria 36 del Círculo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 6 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaria 14 del Círculo de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaria 36 del Círculo de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO vendió el inmueble a la sociedad COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 676 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaria 36 del Círculo de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaria 36 del Círculo de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaria 6 del Círculo de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-565182, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor ALBERTO BURGOS COY. El inmueble surge

como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

La construcción, por adelantarla con recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución xxxxxxxx, ejecutoriada el día xxxxxx, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

QUINTA: Precio y forma de pago. El precio de la venta que se promete por este contrato,

Es la suma de _____ (\$), o el equivalente a 150 SMLMV (salarios mínimos legales mensuales vigentes) del año en que se escriture. Este precio se ajustará por exceso o por defecto, en caso de que el valor a pagar sea inferior a la suma antes mencionada, el vendedor se compromete a reintegrar a **EL(LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** la suma correspondiente a la diferencia con cinco (5) días calendario de anterioridad a la firma de la escritura pública; en el evento en que la suma de los salarios mínimos legales mensuales vigentes mencionada sea superior, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar la diferencia con quince (15) días calendario con anterioridad a la fecha de la escritura pública. **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante efectivo o mediante cheque de gerencia girado a favor de

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO en la siguiente forma:

a.) La suma de... (\$) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara recibidos a satisfacción.

Parágrafo Primero: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de dineros depositados en la Cuenta de Ahorro Programada **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga (n) a inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de la escritura de compraventa. Se obliga también a presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización, adicional a realizar el trámite correspondiente para el desembolso. Los depósitos que se efectúen deberán cumplir con el plan de pagos establecidos en esta Cláusula.

Parágrafo Segundo: Si la cuota inicial fuere a ser cancelada con el producto de cesantías el **(LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a inmovilizar inmediatamente dichos recursos, a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble mínimo noventa (90) días hábiles antes de la firma de escritura. Se obliga también a presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa, los documentos que demuestren dicha inmovilización y será responsabilidad de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar el trámite correspondiente para el desembolso.

SEXTA: Arras.- Las partes acuerdan que la suma equivalente al diez por ciento (10 %) del precio total de la venta prometida, se conviene a título de arras reguladas por el artículo 1859 del Código Civil en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta antes de otorgarse la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del inmueble al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** por instrucción del Constructor hiciere efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, sin reconocer ningún tipo de interés, en los términos y plazos contemplados en la cláusula octava del presente contrato. El valor de las arras, pasará a engrosar el activo del patrimonio autónomo. En el evento en que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** hiciere efectiva las arras, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** las restituirá.

SEPTIMA. Incumplimiento.- El no pago del precio en las fechas y montos señalados en la cláusula quinta anterior, constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, sumas éstas que engrosarán los fondos del patrimonio autónomo. En el evento en que la mora persista por más de sesenta (60) días, el presente contrato se entenderá incumplido pudiendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hacer efectivas las arras en su favor y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho sin más actos o requisitos adicionales y disponer libremente del inmueble.

OCTAVA: Devolución de recursos por desistimiento.- La restitución de dineros a que haya lugar, con ocasión del desistimiento del negocio por cualquiera de las partes, operará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir del día en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tenga conocimiento de tal hecho, para efectos de los cual, la sociedad **QUYNZA S.A.S.**, una vez configurado el desistimiento informara inmediatamente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que proceda de conformidad.

NOVENA: Saneamiento.- EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior a éste y que en la actualidad lo posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, con excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a hipotecas, el inmueble prometido en venta soporta una en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA**.

PARAGRAFO PRIMERO.- EL CONSTITUYENTE se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

DECIMA. Escritura Pública.- La escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, se otorgará el _____ (día, mes, año), en la Notaría Treinta Y Ocho del Círculo de Bogotá. No obstante lo anterior, las partes contratantes podrán - de común acuerdo - modificar la fecha, hora y notaría citados por acuerdo escrito, siempre y cuando el **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas pactadas y cada una de las obligaciones previas contraídas en virtud de esta promesa. La no comparecencia de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta promesa y faculta al **PROMETIENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente contrato, tomando para si las arras a que haya lugar.

DECIMO PRIMERA: Destinación.- El inmueble materia de éste contrato solo podrá ser destinado a Vivienda.

DECIMO SEGUNDA: Gastos.- EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de venta mediante la cual se dé cumplimiento a este contrato. Igualmente cancelará el 100% de los gastos notariales generados con ocasión del levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que afecta el inmueble materia de esta promesa de compraventa y su correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos; el cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales y el cien por ciento (100%) de los impuestos de beneficencia y los derechos e impuestos de registro así como los que se causen por concepto de la hipoteca y los gastos de legalización del crédito, serán asumidos exclusivamente por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMO TERCERA: Afectación a Vivienda Familiar.-En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996 y normas complementarias, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o

el compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario si hay lugar a ello.

DECIMO CUARTA: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

DECIMO QUINTA: Domicilio y Notificaciones.- La partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

EL PROMETIENTE VENDEDOR: Carrera 8 No. 69-33 Teléfono 2554473.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) _____ Teléfono _____. Será responsabilidad de éste comunicar por escrito al **PROMETIENTE VENDEDOR**, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

DECIMO SEXTA: Cesión del Contrato.- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato de Promesa de Compraventa a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a.) Que el Prometiente Comprador no esté incumplido en los términos del contrato; b.) Que el Cesionario no figure reportado por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERAS- CIFIN para efectos de dar trámite a la consulta a la CIFIN; los cesionarios deberán suministrar previamente a EL DESARROLLADOR la respectiva autorización escrita. c.) Que los Cesionarios tengan ya aprobado un crédito y el subsidio (si aplica) o se comprometan a cancelar de contado el saldo del precio del inmueble que se adeude al momento de la cesión. d.) Que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (S) informe por escrito AL DESARROLLADOR, su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s) e.) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato suscrito por todas las partes y f.) Que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) realice (n) el pago de la suma equivalente al 1% del valor total de inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Se exceptúa del pago del valor descrito en el literal d.) de la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) EL (LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (S) a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONSTITUYENTE se reserva el derecho de aceptar la cesión o no sin tener obligación de manifestar las razones de su decisión.

DECIMO SEPTIMA: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá dar por terminado y resolver de pleno derecho el presente contrato, en el evento de muerte real o presunta de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y, en consecuencia, las sumas recibidas por aquel de parte de este último, le serán devueltas a sus herederos una vez se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Desarrollador, a la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta para efectos de realizar una nueva negociación. En el evento de tratarse de dos o más prometientes compradores, el (los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s) deberá(n) manifestar por escrito a LA FIDUCIARIA y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al fallecimiento, su intención de continuar con el contrato o darlo por terminado, adjuntando copia del certificado de defunción respectivo. De optarse por la primera alternativa, los dineros entregados a buena cuenta del precio se entenderán igualmente aplicados a la presente promesa de compraventa. En caso contrario, esto es, de ser su intención dar por terminado el contrato, por la firma del presente documento autorizan a EL PROMETIENTE VENDEDOR restituir a favor de el(los) prometiente(s) comprador(es) sobreviviente(s), el 50% de los dineros recibidos por concepto del precio del inmueble prometido en venta, o la porción de lo recibido que le corresponda, manteniendo el saldo hasta que se profiera sentencia dentro del juicio de sucesión respectivo o se protocolice la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, quedando a disposición del Constructor, a partir de la terminación de este contrato, el inmueble prometido en venta, para efectos de realizar una nueva negociación.

Suscribe el presente documento **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien en su calidad de

representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **QUYNZA S.A.S** por delegación de la sociedad **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** Sociedad que en su calidad de **CONSTITUYENTE** quien adelanta la construcción del Proyecto **JABOQUE RESERVADO** y manifestó que:

PRIMERO.- Se obliga a salir al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley y del contrato de fiducia que dio origen al fideicomiso, así como a responder ante **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de su calidad de constructor.

SEGUNDO.- Entrega del Inmueble.- EL CONSTRUCTOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el inmueble prometido en compraventa, el día **XXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXXXX** del año dos mil **XXXX (200X)**, de conformidad con las especificaciones relacionadas en anexo, junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho inmueble en virtud de la Propiedad Horizontal, mediante Acta e inventario suscritos por **QUYNZA S.A.S** y **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En el acta de recibo se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos si a ello hubiese lugar, que en ningún momento podrán constituir causa para que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se niegue(n) a recibir el inmueble. **QUYNZA S.A.S.** se obliga a subsanar en los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega.

Parágrafo Primero: Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregarán por **EL CONSTRUCTOR** a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas de Servicios Públicos respectivas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble, **siempre y cuando no se presente negligencia en la demora por parte del CONSTRUCTOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el quinto día hábil siguiente en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del mismo, ni genere ningún tipo de indemnización ó cobro de arras a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Segundo: La Sociedad **QUYNZA S.A.S.** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en venta, en la fecha pactada, en los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito; igualmente queda exonerado de toda responsabilidad o pena si se presenta demora en la instalación de los servicios públicos, la no disponibilidad de los equipos y/o materiales utilizados para la construcción del inmueble, demora en los desembolsos del Crédito Constructor por parte del Banco que financia el proyecto, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas; siempre y cuando no exista culpa o negligencia imputables a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** quien tendrá un plazo hasta de Cuarenta y Cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha pactada para realizar la entrega si esta no se pudiere llevar a cabo por motivos como los indicados ó similares, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, y genere algún tipo de sanción. En caso de que el inconveniente se prorrogue más allá del término mencionado, la fecha de entrega se prorrogara hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que cese la obstrucción presentada.

Parágrafo Tercero: Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se haga presente, no apareciere, ni existiere una causa justificada, el inmueble se dará por entregado y recibido a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la sociedad **QUYNZA S.A.S** y el administrador del edificio ó en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se hará(n) cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato.

Parágrafo Cuarto: La Sociedad **QUYNZA S.A.S** no responde por los daños ocasionados en las zonas comunes, cuando se realizan los trasteos y las obras en los apartamentos (referente al transporte de materiales, equipos, etc.) es responsabilidad de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Quinto: GARANTIA. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2.011.

TERCERO: Reformas.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúen reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato - posteriores a la entrega - no obligan a la sociedad **QUYNZA S.A.S.** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso **QUYNZA S.A.S.** solo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por el mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL CONSTITUYENTE**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él.

Parágrafo Primero: Es entendido que la Sociedad **QUYNZA S.A.S.** entregará la Construcción de los inmuebles en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso modificarlos, sustituirlos y /o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o mejor calidad y de similar apariencia cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado.

Parágrafo Segundo: EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Conjunto, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Igualmente declara que conoce y acepta la existencia del Apartamento Modelo y se obliga a respetar y permitir el libre acceso a éste al igual que las políticas de Mercadeo y Publicidad que la sociedad **QUYNZA S.A.S.** desarrolle para la enajenación de las demás unidades privadas que integran el Proyecto Jaboque Reservado.

CUARTO.- Declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter Distrital, Departamental y Nacional y que están cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En cuanto al impuesto predial, se cobrará prorrateado. Serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente promesa, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble.

QUINTO.- Respecto del servicio de teléfono, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán solicitar a una empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica y cancelarán los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva Empresa.

SEXTO.- EL CONSTITUYENTE entrega el apartamento objeto de este contrato dotado con la red de gas de acuerdo al diseño aprobado por Gas Natural, habiendo cumplido la revisión y aprobación de la Interventoría para la conexión definitiva. A partir de la fecha de entrega de dicho inmueble, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar ante Gas Natural cualquier modificación que pretenda hacer al sistema de gas y al área física en donde se encuentra ubicado el calentador de paso, sin que **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL CONSTITUYENTE** asuman responsabilidad alguna por este hecho.

SEPTIMO.- EL CONSTITUYENTE se obliga a cancelar la hipoteca en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA** en lo que se refiere al inmueble objeto de la presente promesa en la respectiva escritura pública de compraventa.

OCTAVO.- Radicación Permiso de Ventas.- EL PROMITENTE VENDEDOR y EL CONSTITUYENTE radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaria Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas. La construcción, por adelantarla con

recursos del Patrimonio Autónomo y en desarrollo de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución 11001-3-21-1849 ejecutoriada el 4 de enero de 2022 y Licencia de Construcción contenida en la Resolución 11001-3-22-1142, ejecutoriada el día 26 de Julio de 2022, ambas de la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá.

Presente(s) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la suscripción de este documento por parte de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** lo es única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** cuyo objeto consiste en la administración de los recursos vinculados al mismo y ello no significa que **LA FIDUCIARIA** participe en el desarrollo o ejecución del proyecto **JABOQUE RESERVADO**, ni como desarrollador, ni como Interventor, ni de manera alguna; ni que hubiere tenido injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

De otra parte, manifiesta(n) conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa no corresponden a la **FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma.

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia suscrito entre **QUYNZA S.A.S** y otros y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** mencionado en el numeral 1 de las consideraciones.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

EXENTA DE TIMBRE ARTICULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTICULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO

Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ () días del mes de _____ del dos mil _____ (202__), en tres ejemplares de igual valor.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET
C.C. No. 79.958.463

Representante Legal
CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO

EL PROMETIENTE COMPRADOR

XXXXXXXX
C.C. No.

**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA
ESCRITURA CONTADO Y SUBSIDIO.**

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2.022) ante el Despacho de la Notaría — (-) de este Circuito.

COMPARECIERON: (i) **XXXXXXXXXX** mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXX** expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, NIT 800.182.281-5, sociedad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que adjunta para su protocolización, sociedad que en este acto obra exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMISO (II) DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad con domicilio en Bogotá, D.C. identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463 de Bogotá quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT. 901.083.002 sociedad comercial domiciliada en Bogotá, D.C. constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de Mayo del año dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, documento que presenta para su protocolización con este instrumento, sociedad que actúa en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y VENDEDOR** del Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**.

Y _____ mayor(es) de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ Expedida (s) en _____ de estado civil _____, quien obra en nombre propio y quien(es) para los efectos de este documento se llama(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y manifestaron que han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** contenido en las cláusulas expresadas a continuación, previo los siguientes antecedentes, dando cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y VENDEDOR**, es en la actualidad propietario y poseedor exclusivo de un **LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CINCO A (65A) NÚMERO CIENTO VEINTISEIS – VEINTE (126-20) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**, inscrito con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y Código Catastral AAA0144ENSK, y lote de terreno ubicado en la Calle 65A No. 126-60 de la Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Bogotá, D.C., inscrito con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-547841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Zona Centro y código Catastral AAA0144ENUZ.

SEGUNDO. Mediante documento privado suscrito el quince (15) de julio del año dos mil veinte (2020), el **FIDEICOMITENTE TRADENTE** celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**. Según consta en tal contrato de fiducia, el **FIDEICOMITENTE TRADENTE**, detenta el carácter de Fideicomitente y Beneficiario del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**.

TERCERO. En el contrato de fiducia mercantil celebrado se previó que el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** tiene por finalidad: (i) recibir a título de aporte el Lote; (ii) detentar la titularidad fiduciaria del mismo; (iii) defender su propiedad y posesión y realizar los actos de administración respecto del Lote atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular imparta el Fideicomitente; (iv) entregar el Lote a título de comodato precario por instrucción del Fideicomitente a **Quynza S.A.S.** para las gestiones inherentes a la preparación del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social –VIS–; (v) Coadyuvar a **Quynza S.A.S.** para que adelante ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites tendientes a desarrollar urbanística y constructivamente el Proyecto inmobiliario que espera desarrollar sobre el Lote, y permitirle que pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de la licencia de construcción, así como los demás permisos y licencias que se requieran; y, (vi) registrar la cesión de derechos fiduciarios a favor de **Quynza S.A.S.** o a quien esta determine una vez el fideicomitente acredite ante la fiduciaria el pago del precio establecido en la Promesa, para lo cual se convino que tal patrimonio autónomo se incrementaría con la transferencia del **INMUEBLE**.

CUARTO. Que con el fin de incrementar el patrimonio del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** transfiere el **INMUEBLE** a título de beneficio en fiducia mercantil irrevocable, de conformidad con las siguientes.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO transfiere a título de compraventa a favor de (EL) (LA) (LAS) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el APARTAMENTO NUMERO _____ DEL CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1. Localizado en la Calle 65A # 126- 2060 de la ciudad de Bogotá y sus linderos particulares son:

LINDEROS DEL APARTAMENTO.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION DE ZONAS COMUNES.

El conjunto cuenta con un edificio comunal de portería de 3 pisos, zonas libres y parqueaderos en superficie.

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Edificio comunal y portería (4 pisos)

Primer piso: Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, servicios para empleados (cocineta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo.

Segundo piso: Salón para guardería, Sala de Tareas, depósito, Salón para el adulto mayor, oficina de administración, sala de juntas, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso: Salón múltiple con terraza, gimnasio con depósito, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cuarto piso: Terraza BBQ y depósito.

El edificio comunal cuenta con dos escaleras, una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o Graniplast sobre concreto. Cielo raso en drywall y/o teja tipo sandwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

Zona de ciclisteros

Cuarto de Basuras y reciclaje.

Cuarto de equipos de presión con tanque de reserva e incendios. (Según normatividad vigente)

Subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

Fachadas: en mampostería a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o pafete.

Pintura tipo graniplast o similar sobre muros en concreto donde aplique.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, pueras de acceso a las torres ni portero parlante.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

ESPECIFICACIONES DE TORRE.

Sistema Constructivo:

Cimentación: Cimentación: Pilotaje profundo en concreto y placa en concreto reforzado.

Estructura: Sistema industrializado de muros y placas en concreto reforzado.

Mampostería: Muros divisorios en bloque cerámico y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Altura de entrepiso de 2.30 mts aprox.

Cubierta en placa de concreto reforzado y teja en fibrocemento

El punto fijo se entregará así:

Piso de Hall en tableta Alfa Gres o similar.

Escaleras: Muros, techos y piso en concreto.

Baranda metálica en tubo metálico con pintura negra o similar.

Medidores eléctricos en acceso a cada torre, contadores de agua y gas en cada piso.

Dos ascensores con capacidad para 8 personas cada uno (marca Orona o similar).

Fachadas de las torres en mampostería a la vista tipo prisma color canela o similar y/o pafete.

Pintura tipo graniplast o similar.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

APARTAMENTOS

Acceso:

Marco y Puerta metálica color blanco.

Cerradura tipo Manija en puerta principal color satin o similar.

Tope de puerta

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

El techo del apartamento del último piso se entrega con teja a la vista y/o placa en concreto con terminado en carraplast aplicado directamente.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Altura de entrepiso 2.30 mts aprox.

Sensor de humo, se entrega en funcionamiento, el cambio de baterías y mantenimiento de dicho dispositivo son responsabilidad del propietario.

Aparatos eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Iluminación tipo roseta.

Salón - comedor:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco Tipo 1 y/ o ladrillo a la vista tipo prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Ventana en aluminio natural con vidrio nacional.

Punto TV

Iluminación tipo roseta.

Aparatos eléctricos Marca Legrand línea Galica o similar.

Cocina:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Mesón de cocina en acero inoxidable con poceta incluida y grifería para salida de agua fría, el mesón tiene empotrado una estufa con cuatro puestos de gas.

Marco mueble bajo en melamínico RH

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos Marca Legrand Galica o similar.

Zona de ropas:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Ventana en aluminio natural

Lavadero tipo finta con salida de agua fría en plástico reforzado sin mueble y grifería en la pared.

Salidas de agua fría y desagüe para lavadora.

Salidas hidráulicas y gas para calentador. (No se entrega calentador)

Iluminación tipo roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Baño:

Muros estucados sobre concreto con una mano de Vinilo blanco tipo 1

Muros únicamente en cabina ducha en Cerámica nacional, altura 2.20m aproximadamente.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en Cerámica Corona o similar.

Guardaesoba en cerámica Corona o similar.

Puerta en madera entamborada tipo Pelicano o similar

Sanitario blanco Ref. Acuaper o similar

Lavamanos ref. Milano blanco o similar

Grifería de lavamanos con salida de agua fría

Kit accesorios de 3 piezas

Tubo cortinero

Espejo sobre lavamanos

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba principal:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Punto para TV.

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba 2:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legran Linea Galica o similar.

INSTALACIONES TECNICAS.

INSTALACIONES PARA COMUNICACIONES

DATOS (TV-Internet sin alambrear), Punto TV en Salón y Alcoba ppal.

TELÉFONO - Una salida. El comprador deberá realizar trámite ante el operador del servicio.

GAS - Punto de Gas en Estufa, Calentador.

La matrícula y medidor de gas serán cancelados por el comprador.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS - Cumpliendo Normatividad RETIE.

El contador de energía de cada apartamento es Monofásico.

El cargo por conexión de energía eléctrica será cancelado por el comprador.

HIDRÁULICAS: Puntos de Agua Caliente ÚNICAMENTE en Ducha. Tubería red general suministro y desagües en PVC y agua caliente en CPVC.

Registros de Agua - 1 registro para todo el apartamento.

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE ZONAS COMUNES.

El conjunto se construirá en 2 Etapas, su infraestructura básica de redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias se construyen desde la primera etapa, en etapas posteriores quedarán equipamientos complementarios y parqueaderos para visitantes adicionales.

ETAPA 1

TORRE 1: Un total de 164 apartamentos.

Zonas verdes, y 48 estacionamientos en superficie de uso común, dentro de los cuales habrá 2 para uso exclusivo de personas con movilidad reducida.

SUBESTACION Y PLANTA ELECTRICA (Edificio Independiente en Piso 1)

Muros en mampostería y/o concreto según requerimientos técnicos, cubierta en placa maciza en concreto.

El Conjunto cuenta con una subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

TANQUE DE RESERVA AGUA POTABLE Y RED CONTRA INCENDIOS (Edificio Independiente en piso 1)

Muros en concreto y placa en concreto reforzado.

El conjunto cuenta con un tanque de reserva para abastecer 24 hrs de agua potable de la totalidad del conjunto. Se ubica bajo el cuarto de bombas y funciona mediante sistema de equipos hidroneumáticos.

La red de protección contra incendios cubre los espacios del edificio comunal y punto fijo de cada torre según norma NSR10 títulos JYK.

En cada unidad de vivienda se instala un sensor de humos como medida de precaución.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Área correspondiente a Etapa 1)

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empedradas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

EDIFICIO COMUNAL DE PORTERIA.

Edificio de 3 pisos, en estructura de pórticos en concreto y muros en mampostería con ladrillo tipo Prisma color Canela o similar.

En primer piso:

Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, depósito, servicios para empleados (cochinetas, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo

Piso en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista.

También está el Tanque de Agua y el cuarto de bombas. El Edificio cuenta con escalera principal y una de evacuación

En Segundo piso:

Salón para tareas, en piso en madera laminada tráfico comercial o similar
 Salón para Guardería, según requerimientos de la Secretaría de Integración social para su funcionamiento. Tiene baño para niños y baño para niñas dotados con aparatos línea infantil de Corona o similar y cocineta.
 Salón para adulto mayor, en piso en madera laminada
 La oficina de administración, sala de juntas y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso:

Salón múltiple con balcón, Gimnasio semidotado y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cubierta:

Terraza BBQ y depósito

El edificio comunal cuenta con dos escaleras; una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma o similar y/o Graniplast sobre concreto.
 Cielo raso en drywall y/o teja tipo sándwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

CUARTO DE ACOPIO PARA RECICLAJE

Estructura en mampostería reforzada, muros en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.
 Cuarto dotado con canecas para la separación de residuos, una poceta lavatraperos, piso en tableta de Gres o similar y muros enchapados parcialmente en cerámica blanca o similar.
 Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.
 Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

ETAPA 2.

TORRE 2, consta de 198 apartamentos, para completar un total de 362 apartamentos del proyecto.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Área correspondiente Etapa 2)

Zona de parqueadero, en adoquín de tráfico vehicular tipo prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.
 Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empedradas y/o con plantas ornamentales.
 Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)
 Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.
 Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

Al Apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C ----- y un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al----- (%).

PARAGRAFO PRIMERO. No obstante la determinación del inmueble objeto del presente contrato por sus áreas y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO TERCERO. LOS COMPRADORES declaran conocer y aceptar que la sociedad QUYNZA S.A.S en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, les informó que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas o demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del edificio. Ningún propietario podrá adelantar ningún tipo de modificación en su vivienda, salvo las especificadas de acuerdo con la Licencia de Construcción. Solo se podrán realizar la adecuación de su vivienda a su cuenta, costo y riesgo. En todo caso deberá someterse en un todo a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Interno.

PARAGRAFO CUARTO: La sociedad QUYNZA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no responderá por ninguna modificación que realicen los Compradores en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del Comprador sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria, por deficiencias, daños, vicios ocultos o redhibitorios que en la calidad de en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, QUYNZA S.A.S le compete.

Los compradores declaran que han sido expresamente advertidos sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes, techos pueden fisurarse, caso para el cual operará la garantía de

un año en cuanto al estado y la calidad en que efectivamente fue entregado el inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades que le compete a la sociedad QUYNZA S.A.S en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, respecto de vicios ocultos o redhibitorios que afecten al inmueble y los vicios del suelo y de la construcción. Los compradores que hayan instalado cualquier tipo de acabados tales como baldosas, enchapes, pinturas, etc., asumen para sí de manera íntegra e incondicional la responsabilidad y el costo económico de los deterioros que se presentan a éstos materiales por no hacer parte de los elementos entregados inicialmente. Los propietarios se comprometen a seguir las normas del reglamento interno de convivencia y el código de policía en cuanto a trabajos de adecuación dentro de los apartamentos.

La sociedad Constructora QUYNZA S.A.S., como constructora responsable, otorga garantía de estabilidad de obra por el término de diez (10) años, y para los acabados el término de un (1) año de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 o lo que es lo mismo Estatuto del Consumidor.

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte de **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**, localizado en la Calle 65A # 126 - 20/60 de Bogotá, D.C., determinado por los siguientes linderos generales:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272,24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; OCCIDENTE: Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); SUR: Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y ORIENTE: Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230,79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORESTE: Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. POR EL SURESTE: Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. POR EL SUROESTE: Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y POR EL NOROESTE: Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

TERCERA. TRADICIÓN. El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto JABOQUE RESERVADO, fue adquirido en mayor extensión por el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182.

Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA PROVIVIENDA S.A. en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaría 51 del Circuito de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. sobre un área de 540.48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 33 del Circuito de Bogotá, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resollado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal date, la conservaba el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 6 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO vendió el inmueble a la sociedad COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 676 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resollado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal date, la conservaba el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaría 6 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la

Anotación No. 1 de la matrícula 50C-665182, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor ALBERTO BURGOS COY. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

CUARTA.-PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2.001 elevado y protocolizado por medio de la escritura pública número XXXXX de XXXX de XXXX del año XXXXX de la Notaría XX de Bogotá inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. (EL) (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS) queda en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del (los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado tanto él como sus sucesores y causahabientes a cualquier título al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, destinación que no podrá ser variada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal.

QUINTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total del objeto de la presente compraventa es la suma de (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, de los cuales:

1. La suma de ---MONEDA CORRIENTE fue cancelada con recursos propios, que el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR declara recibidos a satisfacción.
2. La suma de ---MONEDA CORRIENTE, que la pagará (n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por la Caja de Compensación que otorga el subsidio, cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a la VENDEDORA conforme a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones.
Este subsidio fue aprobado al hogar conformado por:

| BENEFICIARIOS | IDENTIFICACIÓN |
|---------------|----------------|
| | |
| | |
| | |
| | MENOR DE EDAD |
| | MENOR DE EDAD |

PARAGRAFO PRIMERO: Las sumas adeudadas por EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] señaladas en los numerales anteriores de esta cláusula se cancelará o aborará, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura, durante el cual pagará(n) EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley, mensual anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, siempre y cuando el inmueble haya sido entregado. Vencidos los treinta (30) días hábiles sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida en que el inmueble esté entregado, se causaran intereses a cargo de EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] a la tasa máxima par mora permitida por la Superintendencia Financiera, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL (LA)[LOS] COMPRADOR(A)[ES] faculta(n) a LA VENDEDORA para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(la)(los) y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente.

PARAGRAFO TERCERO: No obstante el precio y la forma de pago pactada, LAS PARTES renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irresoluble.

SEXTA. ELEGIBILIDAD. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR manifiesta que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es una vivienda de interés social, en los términos de las leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990) y 3a de mil novecientos noventa y uno (1.991), Decreto 975 de dos mil cuatro (2004), Decreto 2190 de 2009 y demás normas que la adicionan,

desarrollan y reforman, y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible: elegibilidad que se entiende otorgada con la licencia de construcción ya mencionada, conforme al artículo diecisiete (17) decreto 975 de dos mil cuatro (2004).

SE PROTOCOLOZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EXPEDIDA POR-----DE FECHA--EN LA QUE CONSTA QUE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON: -----

PARAGRAFO PRIMERO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.- De conformidad con la Ley 1.537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido cuando el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación y entrega del mismo o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y los que los adicionen o modifiquen. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 21 de la citada Ley, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000

REMATE JUDICIAL.- En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución"

PARAGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el literal 2.) de la cláusula Quinta de esta escritura. EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (AS) (ES) se obliga (n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor de DAVIVIENDA S.A. mediante escritura pública número mil seiscientos ochenta y siete (1.687) del dieciocho de mayo del dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá, registrada como anotación número catorce (#16) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 547841 y registrada como anotación número catorce (#18) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior DAVIVIENDA por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la unidad privada que se transfiere por esta escritura.

Es obligación de la sociedad QUYNZA S.A.S. en su calidad de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR hacer entrega del certificado expedido por DAVIVIENDA S.A. a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la unidad privada descrita en la Cláusula Primera anterior.

OCTAVA.-El impuesto predial, las contribuciones de valorización, costos y gravámenes respecto del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa, serán de cargo de EL (LAS) (LOS) COMPRADOR(ES) (A). En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989. En lo referente al pago de la valorización sólo podrá ser asumida por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) (A) (LOS) (LAS) cuando obtenga el derecho de dominio o sea el poseedor del apartamento al momento de la asignación del gravamen, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital N.º. 7 de 1.987 (estatuto de valorización) artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1.970.

PARAGRAFO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, líneas telefónicas, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento al constructor, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte. Será de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) la solicitud y el costo de la línea telefónica.

NOVENA. -GASTOS: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la presente escritura de venta. El cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales, así como los gastos del impuesto y derechos de registro de esta escritura de venta en la Gobernación de Cundinamarca y en la Oficina de Registro serán cancelados por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR.

DECIMA- FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas.

DECIMA PRIMERA.- GARANTIAS. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años. Tal como lo indica el Estatuto del Consumidor. Para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1486 del año 2011.

PARAGRAFO PRIMERO.-Es entendido que FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR entregará la Construcción del inmueble en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de similar apariencia y de igual o superior calidad, cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado de productos similares.

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ni el FIDEICOMISO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del **CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**, 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.

PRESENTE (S) EL (LA) (LOS) (AS) COMPRADOR(ES) A): de las condiciones civiles mencionadas, manifestó(aron) que: a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1** y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen; c) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa el día XXXXXXXX mediante acta. No obstante el señalamiento de este plazo el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** gozará de un plazo adicional de Cuarenta y Cinco (45) días como período de gracia para efectuar la entrega del inmueble sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Cuando el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** se encuentre listo para efectuar la entrega, dentro de este período de gracia, comunicará por escrito a EL(LOS) COMPRADOR(ES) la fecha de la entrega mediante carta enviada por correo certificado a la dirección registrada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) el (los) cual(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble en la fecha fijada en el aviso. Si no se presentare (n) a recibir el inmueble, el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** podrá darlos por entregados, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega. No obstante la forma de entrega pactada, EL(LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) renuncia(n) a la condición resolutoria generada por esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irrevocable. En el evento de que las empresas distritales encargadas de la instalación de los servicios públicos, no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble objeto del presente contrato dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que se configure incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR**, quien se obliga a dar aviso a la dirección registrada por EL (LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR(ES) (A) de la nueva fecha de entrega. d) El **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** cuenta con un plazo de quince (15) días para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el acta de entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. Si EL COMPRADOR no comparecen a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se hagan presentes, no aparecieren, ni existiere una causa justificada, los inmuebles se darán por entregados y recibidos a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la Sociedad **QUYNZA S.A.S** y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que EL COMPRADOR se hará cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato. e) Conoce(n) la existencia del (los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá (n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** y EL(LOS) COMPRADOR(ES), con relación al inmueble objeto de este contrato, las cláusulas y declaraciones realizadas el presente instrumento público primaran y por ende modificarán

cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa al cual se le da cumplimiento con la celebración de este instrumento. g) Conoce que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** podrá, previa autorización del Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del conjunto y en consecuencia el reglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa sin la autorización del (Los) comprador (es) h) Que acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc mientras dure la construcción y venta de la totalidad del Proyecto. i) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** no participó en el desarrollo del Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a la **FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputarse responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. j) Declara a paz y salvo al **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** y a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fideicia que originó la constitución del **FIDEICOMISO**. k) Declara que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato de Fideicia Mercantil por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C-547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaria 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182. l) Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinéada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se registrará para todos los efectos legales por las citadas normas. m) Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL GERENTE DEL PROYECTO**. n) Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1** y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. o) Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.

PRESENTE: En este acto **DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Gerente General de la Sociedad **QUYNZA S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** del Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1** del cual hace parte el inmueble objeto de esta compraventa y manifestó que: Obrando en las calidades indicadas manifiesta: a) Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa la cual es firmada por la Fiduciaria únicamente como vocera del **FIDEICOMISO LA JABOQUE RESERVADO - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** b) Que aceptan que la fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fideicia mercantil. c) Se obliga a salir al saneamiento de lo vendido por este contrato, y en especial por vicios de evicción y redhibitorios en los casos de ley y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicia. d) Se obliga a responder ante **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales y de la construcción, por la entrega material del inmueble y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL CONSTRUCTOR**, el inmueble se entrega dotado de los servicios públicos definitivos de conformidad con lo estipulado en el artículo 10 de la ley 66 de 1.968 e) Entregar el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto del inmueble objeto del presente contrato, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR(ES) (A)**. f) Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieren llegar a presentarse por estos conceptos. g) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. h) Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. Deja expresa constancia **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR** que a la fecha tiene cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes.

PRESENTE EL (LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES):

de las condiciones civiles ya indicadas, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), manifestó(aron): _____

- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.
- b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble, en los términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001.
- c) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Isboque Reservado Etapa 1.
- d) Que se obliga (n) a pagar los costos de la escritura y el impuesto de beneficencia y registro.

CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

Compareció(eron) nuevamente _____ y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por el _____, quien financió la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

EL ACTO. LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTEC A EN MAYOR EXTENSIÓN

**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA
ESCRITURA CREDITO Y SUBSIDIO.**

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2.022) ante el Despacho de la Notaría — (—) de este Círculo.

COMPARECIERON: (i) XXXXXXXXX mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXX expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, NIT 800.182.281-5, sociedad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que adjunta para su protocolización, sociedad que en éste acto obra exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMISO (II) DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad con domicilio en Bogotá, D.C. identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463 de Bogotá quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de QUYNZA S.A.S identificada con el NIT. 901.083.002 sociedad comercial domiciliada en Bogotá, D.C. constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de Mayo del año dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, documento que presenta para su protocolización con este instrumento, sociedad que actúa en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y VENDEDOR del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1.**

Y _____ mayor(es) de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ Expedida (s) en _____ de estado civil _____, quien obra en nombre propio y quien(es) para los efectos de este documento se llama(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y manifestaron que han celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en las cláusulas expresadas a continuación, previo los siguientes antecedentes, dando cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y VENDEDOR, es en la actualidad propietario y poseedor exclusivo de un LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CINCO A (65A) NUMERO CIENTO VEINTISEIS - VEINTE (126-20) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., inscrito con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y Código Catastral AAA0144ENSK, y lote de terreno ubicado en la Calle 65A No. 126-60 de la Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Bogotá, D.C., inscrito con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-547841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y código Catastral AAA0144ENUZ.

SEGUNDO. Mediante documento privado suscrito el quince (15) de julio del año dos mil veinte (2020), el FIDEICOMITENTE TRADENTE celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Según consta en tal contrato de fiducia, el FIDEICOMITENTE TRADENTE, detenta el carácter de Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO.

TERCERO. En el contrato de fiducia mercantil celebrado se previó que el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO tiene por finalidad: (i) recibir a título de aporte el Lote; (ii) detentar la titularidad fiduciaria del mismo; (iii) defender su propiedad y posesión y realizar los actos de administración respecto del Lote atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular imparta el Fideicomitente; (iv) entregar el Lote a título de comodato precario por instrucción del Fideicomitente a Quynza S.A.S. para las gestiones inherentes a la preparación del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social -VIS-; (v) Coadyuvar a Quynza S.A.S. para que adelante ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites tendientes a desarrollar urbanística y constructivamente el Proyecto Inmobiliario que espera desarrollar sobre el Lote, y permitirle que pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de la licencia de construcción, así como los demás permisos y licencias que se requieran; y, (vi) registrar la cesión de derechos fiduciarios a favor de Quynza S.A.S. o a quien esta determine una vez el fideicomitente acredite ante la fiduciaria el pago del precio establecido en la Promesa, para lo cual se convino que tal patrimonio autónomo se incrementaría con la transferencia del INMUEBLE.

CUARTO. Que con el fin de incrementar el patrimonio del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE transfiere el INMUEBLE a título de beneficio en fiducia mercantil irrevocable, de conformidad con las siguientes Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO transfiere a título de compraventa a favor de (EL) (LA) (LAS) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre

el APARTAMENTO NUMERO _____ DEL CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1. Localizado en la Calle 65A # 126- 2060 de la ciudad de Bogotá y sus linderos particulares son:

LINDEROS DEL APARTAMENTO:

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION DE ZONAS COMUNES.

El conjunto cuenta con un edificio comunal de portería de 3 pisos, zonas libres y parqueaderos en superficie.

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Edificio comunal y portería (4 pisos)

Primer piso: Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, servicios para empleados (cocheta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo.

Segundo piso: Salón para guardería, Sala de Tareas, depósito, Salón para el adulto mayor, oficina de administración, sala de juntas, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso: Salón múltiple con terraza, gimnasio con depósito, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cuarto piso: Terraza BBQ y depósito.

El edificio comunal cuenta con dos escaleras, una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o Graniplast sobre concreto. Cielo raso en drywall y/o teja tipo sándwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

Zona de ciclisteros

Cuarto de Basuras y reciclaje.

Cuarto de equipos de presión con tanque de reserva e incendios. (Según normatividad vigente)

Subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

Fachadas: en mampostería a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o pañeto.

Pintura tipo graniplast o similar sobre muros en concreto donde aplique.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente.

Ductería para la futura instalación de la red de climatizadores, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

ESPECIFICACIONES DE TORRE.

Sistema Constructivo:

Cimentación: Cimentación: Pilotaje profundo en concreto y placa en concreto reforzado.

Estructura: Sistema industrializado de muros y placas en concreto reforzado.

Mampostería: Muros divisorios en bloque cerámico y /o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Altura de entrepiso de 2.30 mts aprox.

Cubierta en placa de concreto reforzado y teja en fibrocemento.

El punto fijo se entregará así:

Piso de Hall en tableta Alfa Gres o similar.

Escaleras: Muros, lechos y piso en concreto.

Baranda metálica en tubo metálico con pintura negra o similar.

Medidores eléctricos en acceso a cada torre, contadores de agua y gas en cada piso.

Dos ascensores con capacidad para 8 personas cada uno (marca Orona o similar)

Fachadas de las torres en mampostería a la vista tipo prisma color canela o similar y/o pañeto.

Pintura tipo graniplast o similar.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

APARTAMENTOS

Acceso:

Marco y Puerta metálica color blanco.

Cerradura tipo Manija en puerta principal color satin o similar.

Tope de puerta

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

El techo del apartamento del último piso se entrega con teja a la vista y/o placa en concreto con terminado en carraplast aplicado directamente.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Altura de entrepiso 2.30 mts aprox.

Sensor de humo, se entrega en funcionamiento, el cambio de baterías y mantenimiento de dicho dispositivo son responsabilidad del propietario.

Aparatos eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Iluminación tipo roseta.

Salón - comedor:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco Tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Ventana en aluminio natural con vidrio nacional.

Punto TV

Iluminación tipo roseta.

Aparatos eléctricos Marca Legrand línea Galica o similar.

Cocina:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Mesón de cocina en acero inoxidable con poceta incluida y grifería para salida de agua fría, el mesón tiene empotrado una estufa con cuatro puestos de gas.

Marco mueble bajo en melamínico RH

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos Marca Legrand Galica o similar.

Zona de ropas:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Ventana en aluminio natural

Lavadero tipo founta con salida de agua fría en plástico reforzado sin mueble y grifería en la pared.

Salidas de agua fría y desagüe para lavadora.

Salidas hidráulicas y gas para calentador. (No se entrega calentador)

Iluminación tipo roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Baño:

Muros estucados sobre concreto con una mano de Vinilo blanco tipo 1

Muros únicamente en cabina ducha en Cerámica nacional, altura 2.20m aproximadamente.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en Cerámica Corona o similar.

Guardaescocha en cerámica Corona o similar.

Puerta en madera entamborada tipo Palcano o similar

Sanitario blanco Ref. Acuacer o similar

Lavamanos ref. Milano blanco o similar

Grifería de lavamanos con salida de agua fría

Kit accesorios de 3 piezas

Tubo cortinero

Espejo sobre lavamanos

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba principal:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Punto para TV

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba 2:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legran Linea Galica o similar.

INSTALACIONES TECNICAS.

INSTALACIONES PARA COMUNICACIONES

DATOS (TV-Internet sin alambrear). Punto TV en Salón y Alcoba ppal.

TELÉFONO - Una salida. El comprador deberá realizar trámite ante el operador del servicio

GÁS - Punto de Gas en Estufa, Calentador.

La matrícula y medidor de gas serán cancelados por el comprador.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS - Cumpliendo Normatividad RETIE.

El contador de energía de cada apartamento es Monofásico.

El cargo por conexión de energía eléctrica será cancelado por el comprador.

HIDRAULICAS: Puntos de Agua Caliente UNICAMENTE en Ducha. Tubería red general suministro y desagües en PVC y agua caliente en CPVC.

Registros de Agua - 1 registro para todo el apartamento.

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE ZONAS COMUNES.

El conjunto se construirá en 2 Etapas, su infraestructura básica de redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias se construyen desde la primera etapa, en etapas posteriores quedarán equipamientos complementarios y parqueaderos para visitantes adicionales.

ETAPA 1

TORRE 1: Un total de 164 apartamentos.

Zonas verdes, y 48 estacionamientos en superficie de uso común, dentro de los cuales habrá 2 para uso exclusivo de personas con movilidad reducida.

SUBESTACION Y PLANTA ELECTRICA (Edificio Independiente en Piso 1)

Muros en mampostería y/o concreto según requerimientos técnicos, cubierta en placa maciza en concreto.

El Conjunto cuenta con una subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

TANQUE DE RESERVA AGUA POTABLE Y RED CONTRA INCENDIOS (Edificio independiente en piso 1)

Muros en concreto y placa en concreto reforzado.

El conjunto cuenta con un tanque de reserva para abastecer 24 hrs de agua potable de la totalidad del conjunto. Se ubica bajo el cuarto de bombas y funciona mediante sistema de equipos hidroneumáticos.

La red de protección contra incendios cubre los espacios del edificio comunal y punto fijo de cada torre según norma NSR10 títulos JYK.

En cada unidad de vivienda se instala un sensor de humos como medida de precaución.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Área correspondiente a Etapa 1).

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y distancias en concreto.

Jardíneras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empedradas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

EDIFICIO COMUNAL DE PORTERIA.

Edificio de 3 pisos, en estructura de pórticos en concreto y muros en mampostería con ladrillo tipo Prisma color Canela o similar.

En primer piso:

Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, depósito, servicios para empleados (cocineta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo

Piso en tabiòn de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista.

También está el Tanque de Agua y el cuarto de bombas. El Edificio cuenta con escalera principal y una de evacuación

En Segundo piso:

Salón para tareas, en piso en madera laminada tráfico comercial o similar

Salón para Guardería, según requerimientos de la Secretaría de Integración social para su funcionamiento. Tiene baño para niños y baño para niñas dotados con aparatos línea infantil de Corona o similar y cocineta.
Salón para adulto mayor, en piso en madera laminada.
La oficina de administración, sala de juntas y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso:

Salón múltiple con balcón, Gimnasio semidotado y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cubierta:

Terraza BBQ y depósito

El edificio comunal cuenta con dos escaleras; una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma o similar y/o Graniplast sobre concreto.
Cielo raso en drywall y/o teja tipo sandwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

CUARTO DE ACOPIO PARA RECICLAJE

Estructura en mampostería reforzada, muros en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Cuarto dotado con canecas para la separación de residuos, una poceta lavatraperos, piso en tableta de Gres o similar y muros enchapados parcialmente en cerámica blanca o similar.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.80 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

ETAPA 2.

TORRE 2, consta de 198 apartamentos, para completar un total de 362 apartamentos del proyecto.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Area correspondiente Etapa 2)

Zona de parqueadero, en adoquín de tráfico vehicular tipo prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empradizadas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

Cerramiento en reja con una altura total de 1.80 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

Al Apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C -----y un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al----- (%).

PARAGRAFO PRIMERO -No obstante la determinación del inmueble objeto del presente contrato por sus áreas y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO TERCERO. LOS COMPRADORES declaran conocer y aceptar que la sociedad QUYNZA S.A.S en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, les informó que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas o demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del edificio. Ningún propietario podrá adelantar ningún tipo de modificación en su vivienda, salvo las especificadas de acuerdo con la Licencia de Construcción. Solo se podrán realizar la adecuación de su vivienda a su cuenta, costo y riesgo. En todo caso deberá someterse en un todo a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Interno.

PARAGRAFO CUARTO: La sociedad QUYNZA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no responderá por ninguna modificación que realicen los Compradores en las Unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del Comprador sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria, por deficiencias, daños, vicios ocultos o redhibitorios que en la calidad de en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, QUYNZA S.A.S le compete.

Los compradores declaran que han sido expresamente advertidos sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes, techos pueden fisurarse, caso para el cual operará la garantía de

un año en cuanto al estado y la calidad en que efectivamente fue entregado el inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades que le compete a la sociedad QUYNZA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, respecto de vicios ocultos o redbitorios que afecten al inmueble y los vicios del suelo y de la construcción. Los compradores que hayan instalado cualquier tipo de acabados tales como baldosas, enchapes, pinturas, etc., asumen para sí de manera íntegra e incondicional la responsabilidad y el costo económico de los deterioros que se presenten a éstos materiales por no hacer parte de los elementos entregados inicialmente. Los propietarios se comprometen a seguir las normas del reglamento interno de convivencia y el código de policía en cuanto a trabajos de adecuación dentro de los apartamentos.

La sociedad Constructora QUYNZA S.A.S., como constructora responsable, otorga garantía de estabilidad de obra por el término de diez (10) años, y para los acabados el término de un (1) año de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 o lo que es lo mismo Estatuto del Consumidor.

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte de **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**, localizado en la Calle 65A # 126 - 20/60 de Bogotá, D.C., determinado por los siguientes linderos generales:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272,24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; OCCIDENTE: Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); SUR: Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y ORIENTE: Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230,79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORESTE: Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. POR EL SURESTE: Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. POR EL SUROESTE: Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y POR EL NOROESTE: Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

TERCERA. TRADICIÓN.- El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto JABOQUE RESERVADO, fue adquirido en mayor extensión por el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182.

Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaría 51 del Circuito de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. sobre un área de 540.48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue rescatado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 6 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizada con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO vendió el inmueble a la sociedad COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 678 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue rescatado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaría 6 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la

Anotación No. 1 de la matrícula 50C-555182, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor ALBERTO BURGOS COY. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

CUARTA.-PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2.001 elevado y protocolizado por medio de la escritura pública número XXXXX de XXXX de XXXX del año XXXXX de la Notaría XX de Bogotá inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. (EL) (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS) queda en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del (los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado tanto él como sus sucesores y causahabientes a cualquier título al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, destinación que no podrá ser variada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal.

QUINTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total del objeto de la presente compraventa es la suma de (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, de los cuales:

1. La suma de —MONEDA CORRIENTE fue cancelada con recursos propios, que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara recibidos a satisfacción.
2. La suma de —MONEDA CORRIENTE, que la pagará (n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por la Caja de Compensación que otorga el subsidio, cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a la VENDEDORA conforme a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2006 y sus posteriores reformas y adiciones.

| BENEFICIARIOS | IDENTIFICACIÓN |
|---------------|----------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | MENOR DE EDAD |
| | MENOR DE EDAD |

3. El saldo del precio o sea la suma de _____ que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) pagará(n) con producto de un préstamo que le (s) concedió el BANCO _____ en adelante simplemente conocida como EL BANCO, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad y se liquidará una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido y el acta de entrega firmada por las partes a satisfacción. EL [LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] (LAS) (LOS) desde ahora autorizan a EL BANCO para que el producto líquido del préstamo se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida EL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO – FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. a favor de DAVIVIENDA S.A, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por EL BANCO. Si a la fecha de la liquidación del crédito de EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] no existieren obligaciones a cargo del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A y a favor de DAVIVIENDA S.A, EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] (LAS) (LOS) autoriza(n) a EL BANCO para que el valor del crédito le sea entregado al VENDEDOR. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) cumpla(n) con los requisitos exigidos por el BANCO y firmen debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el BANCO _____.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las sumas adeudadas por EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] señaladas en los numerales anteriores de esta cláusula se cancelará o abonará, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura, durante el cual pagará(n) EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley, mensual anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, siempre y cuando el inmueble haya sido entregado. Vencidos los treinta (30) días hábiles sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida

en que el inmueble esté entregado, se causaran intereses a cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) faculta(n) a LA VENDEDORA para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(la) (los) y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto DEL BANCO.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante el precio y la forma de pago pactada, LAS PARTES renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irrevocable.

SEXTA. ELEGIBILIDAD. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es una vivienda de interés social, en los términos de las leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990) y 3ª de mil novecientos noventa y uno (1.991), Decreto 975 de dos mil cuatro (2004), Decreto 2190 de 2009 y demás normas que la adicionan, desarrollan y reforman, y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible; elegibilidad que se entiende otorgada con la licencia de construcción ya mencionada, conforme al artículo diecisiete (17) decreto 975 de dos mil cuatro (2004).

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EXPEDIDA POR _____ DE FECHA _____ EN LA QUE CONSTA QUE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON: _____

PARAGRAFO PRIMERO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. De conformidad con la Ley 1.537 de 2012 que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido cuando el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación y entrega del mismo o cuando se les compruebe que han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y los que los adicionen o modifiquen.

De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 21 de la citada Ley, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000

REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiera, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gozan de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución*.

PARAGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO – FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el literal 2.) de la cláusula Quinta de esta escritura. EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (AS) (ES) se obliga (n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor de DAVIVIENDA S.A. mediante escritura pública número mil seiscientos ochenta y siete (1.687) del dieciocho de mayo del dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá, registrada como anotación número catorce (14) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 547841 y registrada como anotación número catorce (14) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior DAVIVIENDA por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la unidad privada que se transfiera por esta escritura.

Es obligación de la sociedad QUYNZA S.A.S. en su calidad de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR hacer entrega del certificado expedido por DAVIVIENDA S.A. a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la unidad privada descrita en la Cláusula Primera anterior.

OCTAVA. El impuesto predial, las contribuciones de valorización, costos y gravámenes respecto del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa, serán de cargo de EL (LAS) (LOS) COMPRADOR(ES) (A). En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. En lo referente al pago de la valorización sólo podrá ser asumida por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) (A) (LOS) (LAS) cuando obtenga el derecho de dominio o sea el poseedor del apartamento al momento de la asignación del gravamen, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital No. 7 de 1.987 (estatuto de valorización) artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1.970.

PARAGRAFO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, líneas telefónicas, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento al constructor, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte. Será de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) la solicitud y el costo de la línea telefónica.

NOVENA. -GASTOS: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la presente escritura de venta. El cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales, así como los gastos del impuesto y derechos de registro de esta escritura de venta en la Gobernación de Cundinamarca y en la Oficina de Registro serán cancelados por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR.

DECIMA FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas.

DECIMA PRIMERA. - GARANTIAS. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años. Tal como lo indica el Estatuto del Consumidor. Para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2011.

PARAGRAFO PRIMERO. Es entendido que FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR entregará la Construcción del inmueble en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de similar apariencia y de igual o superior calidad, cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado de productos similares.

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA DAVVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA DAVVIENDA S.A., ni el FIDEICOMISO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1, 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.

PRESENTE (S) EL (LA) (LOS) (AS) COMPRADOR(ES) (A): de las condiciones civiles mencionadas, manifiesto(arón) que: a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen; c) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa el día XXXXXXXX mediante acta. No obstante el señalamiento de este plazo el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR gozará de un plazo adicional de Cuarenta y Cinco (45) días como período de gracia para efectuar la entrega del inmueble sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se encuentre listo para efectuar la entrega, dentro de este período de gracia, comunicará por escrito a EL(LOS) COMPRADOR(ES) la fecha de la entrega mediante carta enviada por correo certificado a la dirección registrada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) el (los) cual(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble en la fecha fijada en el aviso. Si no se presentare (n) a recibir el inmueble, el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá darlos por entregados, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega. No obstante la forma de entrega pactada, EL(LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) renuncia(n) a la condición resolutoria generada por esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irrevocable. En el evento de que las empresas distritales encargadas de la instalación de los servicios públicos, no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble objeto del presente contrato dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que se configure incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, quien se obliga a dar aviso a la dirección registrada por EL (LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR(ES) (A) de la nueva fecha de entrega. d) El FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR cuenta con un plazo de quince (15) días para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el acta de entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. Si EL COMPRADOR no comparecen a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se hagan presentes, no aparecieren, ni existiere una causa justificada, los inmuebles se darán por entregados y recibidos a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el

representante de la Sociedad QUYNZA S.A.S y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que EL COMPRADOR se hará cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato. e) Conoce(n) la existencia del (los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá (n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y EL(LOS) COMPRADOR(ES), con relación al inmueble objeto de este contrato, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primaran y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa al cual se le da cumplimiento con la celebración de este instrumento. g) Conoce que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá, previa autorización del Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del conjunto y en consecuencia el reglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa sin la autorización del (Los) comprador (es) h) Que acepte(n) que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc mientras dure la construcción y venta de la totalidad del Proyecto. i) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no participó en el desarrollo del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna, ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a la FIDUCIARIA, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. j) Declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del FIDEICOMISO. k) Declara que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C-547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182., l) Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alínderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas. m.) Que con el otorgamiento de la presente escritura EL GERENTE DEL PROYECTO, así como FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(aron) con EL GERENTE DEL PROYECTO. n.) Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni LA FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. o.) Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.

PRESENTE: En este acto DEMIAN ANDRÉS MARTÍN PACHECO AUBARET mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Gerente General de la Sociedad QUYNZA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 del cual hace parte el inmueble objeto de esta compraventa y manifestó que: Obrando en las calidades indicadas manifiestan a) Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa la cual es firmada por la Fiduciaria únicamente como vocera del FIDEICOMISO LA JABOQUE RESERVADO - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A." b) Que aceptan que la fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil. c) Se obliga a salir al saneamiento de lo vendido por este contrato, y en especial por vicios de evicción y redhibitorios en los casos de ley y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia. d) Se obliga a responder ante EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la construcción y terminación del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales y de la construcción, por la entrega material del inmueble y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de EL CONSTRUCTOR, el inmueble se entrega dotado de los servicios públicos definitivos de conformidad con lo estipulado en el artículo 10 de La ley 66 de 1.968 e) Entregar el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto del inmueble objeto del presente contrato, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR(ES) (A). f) Que por lo dicho, declara que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los

aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. g) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. h) Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. Deja expresa constancia EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR que a la fecha tiene cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes.

PRESENTE EL (LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES):
de las condiciones civiles ya indicadas, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado EL(A,LOS,LAS)
COMPRADOR(A,ES,AS), manifestó(aron): _____

- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.
- b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble, en los términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001.
- c) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Jaboque Reservado Etapa 1.
- d) Que se obliga (n) a pagar los costos de la escritura y el impuesto de beneficencia y registro.

CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

Compareció(eron) nuevamente _____ y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1988, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por el _____, quien financia la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

II. ACTO. LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECÁ EN MAYOR EXTENSIÓN

41

**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA
ESCRITURA CONTADO.**

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2.022) ante el Despacho de la Notaría — (—) de este Circuito.

COMPARECIERON: (i) **XXXXXXXXXX** mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXX** expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, NIT 800.182.281-5, sociedad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que adjunta para su protocolización, sociedad que en este acto obra exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMISO (II) DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad con domicilio en Bogotá, D.C. identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.483 de Bogotá quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT. 901.083.002 sociedad comercial domiciliada en Bogotá, D.C. constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de Mayo del año dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, documento que presenta para su protocolización con este instrumento, sociedad que actúa en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y VENDEDOR** del Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**.

Y _____ mayor(es) de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ Expedida (s) en _____ de estado civil _____, quien obra en nombre propio y quien(es) para los efectos de este documento se llama(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y manifestaron que han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** contenido en las cláusulas expresadas a continuación, previo los siguientes antecedentes, dando cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y VENDEDOR**, es en la actualidad propietario y poseedor exclusivo de un **LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CINCO A (65A) NÚMERO CIENTO VEINTISEIS – VEINTE (126-20) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**, inscrito con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y Código Catastral AAA0144EN5K, y lote de terreno ubicado en la Calle 65A No. 126-60 de la Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Bogotá, D.C., inscrito con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-547841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y código Catastral AAA0144ENUZ.

SEGUNDO. Mediante documento privado suscrito el quince (15) de julio del año dos mil veinte (2020), el **FIDEICOMITENTE TRADENTE** celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**. Según consta en tal contrato de fiducia, el **FIDEICOMITENTE TRADENTE**, detenta el carácter de Fideicomitente y Beneficiario del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**.

TERCERO. En el contrato de fiducia mercantil celebrado se previó que el **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** tiene por finalidad: (i) recibir a título de aporte el Lote; (ii) detentar la titularidad fiduciaria del mismo; (iii) defender su propiedad y posesión y realizar los actos de administración respecto del Lote atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular imparta el Fideicomitente; (iv) entregar el Lote a título de comodato precario por instrucción del Fideicomitente a **Quynza S.A.S.** para las gestiones inherentes a la preparación del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social –VIS–; (v) Coadyuvar a **Quynza S.A.S.** para que adelante ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites tendientes a desarrollar urbanística y constructivamente el Proyecto Inmobiliario que espera desarrollar sobre el Lote, y permitirle que pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de la licencia de construcción, así como los demás permisos y licencias que se requieran; y, (vi) registrar la cesión de derechos fiduciarios a favor de **Quynza S.A.S.** o a quien esta determine una vez el fideicomitente acredite ante la fiduciaria el pago del precio establecido en la Promesa, para lo cual se corrió que tal patrimonio autónomo se incrementaría con la transferencia del **INMUEBLE**.

CUARTO. Que con el fin de incrementar el patrimonio del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, **EL FIDEICOMITENTE TRADENTE** transfiere el **INMUEBLE** a título de beneficio en fiducia mercantil irrevocable, de conformidad con las siguientes. Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** transfiere a título de compraventa a favor de **(EL) (LA) (LAS) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre

el APARTAMENTO NUMERO _____ DEL CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1. Localizado en la Calle 65A # 126- 20/60 de la ciudad de Bogotá y sus linderos particulares son:

LINDEROS DEL APARTAMENTO:

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION DE ZONAS COMUNES.

El conjunto cuenta con un edificio comunal de portería de 3 pisos, zonas libres y parqueaderos en superficie.

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Edificio comunal y portería (4 pisos)

Primer piso: Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, servicios para empleados (cocineta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo.

Segundo piso: Salón para guardería, Sala de Tareas, depósito, Salón para el adulto mayor, oficina de administración, sala de juntas, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso: Salón múltiple con terraza, gimnasio con depósito, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cuarto piso: Terraza BBQ y depósito.

El edificio comunal cuenta con dos escaleras, una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o Graniplast sobre concreto. Cielo raso en drywall y/o teja tipo sándwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

Zona de ciccleteros

Cuarto de Basuras y reciclaje

Cuarto de equipos de presión con tanque de reserva e incendios, (Según normatividad vigente)

Subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

Fachadas: en mampostería a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o pafete.

Pintura tipo graniplast o similar sobre muros en concreto donde aplique.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente.

Ductería para la futura instalación de la red de teléfonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

ESPECIFICACIONES DE TORRE.

Sistema Constructivo:

Cimentación: Cimentación: Pilotaje profundo en concreto y placa en concreto reforzado.

Estructura: Sistema industrializado de muros y placas en concreto reforzado.

Mampostería: Muros divisorios en bloque cerámico y /o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Altura de entrepiso de 2.30 mts aprox.

Cubierta en placa de concreto reforzado y teja en fibrocemento

El punto fijo se entregará así:

Piso de Hall en tableta Alfa Gres o similar.

Escaleras: Muros, techos y piso en concreto.

Baranda metálica en tubo metálico con pintura negra o similar.

Medidores eléctricos en acceso a cada torre, cortadores de agua y gas en cada piso.

Dos ascensores con capacidad para 8 personas cada uno (marca Orona o similar)

Fachadas de las torres en mampostería a la vista tipo prisma color canela o similar y/o pafete.

Pintura tipo graniplast o similar.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

APARTAMENTOS

Acceso:

Marco y Puerta metálica color blanco.

Cerradura tipo Manija en puerta principal color satin o similar.

Tope de puerta

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

El techo del apartamento del último piso se entrega con teja a la vista y/o placa en concreto con terminado en carraplast aplicado directamente.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Altura de entrepiso 2.30 mts aprox.

Sensor de humo, se entrega en funcionamiento, el cambio de baterías y mantenimiento de dicho dispositivo son responsabilidad del propietario.

Aparatos eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Iluminación tipo roseta.

Salón - comedor:

Muros estucados bore concreto con una mano de vinilo blanco Tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Ventana en aluminio natural con vidrio nacional.

Punto TV

Iluminación tipo roseta.

Aparatos eléctricos Marca Legrand línea Galica o similar.

Cocina:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Mesón de cocina en acero inoxidable con poceta incluida y grifería para salida de agua fría, el mesón tiene empotrado una estufa con cuatro puestos de gas.

Marco mueble bajo en melamínico RH

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos Marca Legrand Galica o similar.

Zona de ropas:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Ventana en aluminio natural

Lavadero tipo flauta con salida de agua fría en plástico reforzado sin mueble y grifería en la pared.

Salidas de agua fría y desagüe para lavadora.

Salidas hidráulicas y gas para calentador. (No se entrega calentador)

Iluminación tipo roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand Línea Galica ó similar.

Baño:

Muros estucados sobre concreto con una mano de Vinilo blanco tipo 1

Muros únicamente en cabina ducha en Cerámica nacional, altura 2.20m aproximadamente.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en Cerámica Corona o similar.

Guardaescocha en cerámica Corona o similar.

Puerta en madera entamborada tipo Pelicano o similar

Sanitario blanco Ref. Acuscer o similar

Lavamanos ref. Milano blanco o similar

Grifería de lavamanos con salida de agua fría

Kit accesorios de 3 piezas

Tubo cortinero

Espejo sobre lavamanos

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba principal:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Punto para TV.

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba 2:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos - marca Legran Linea Galica o similar.

INSTALACIONES TECNICAS.

INSTALACIONES PARA COMUNICACIONES

DATOS (TV-Internet sin alambrar). Punto TV en Salón y Alcoba ppa.

TELÉFONO - Una salida. El comprador deberá realizar trámite ante el operador del servicio

GAS - Punto de Gas en Estufa, Calentador.

La matrícula y medidor de gas serán cancelados por el comprador.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS - Cumpliendo Normatividad RETIE.

El contador de energía de cada apartamento es Monofásico.

El cargo por conexión de energía eléctrica será cancelado por el comprador.

HIDRAULICAS: Puntos de Agua Caliente UNICAMENTE en Ducha. Tubería red general suministro y desagües en PVC y agua caliente en CPVC.

Registros de Agua - 1 registro para todo el apartamento.

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE ZONAS COMUNES.

El conjunto se construirá en 2 Etapas, su infraestructura básica de redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias se construyen desde la primera etapa, en etapas posteriores quedarán equipamientos complementarios y parqueaderos para visitantes adicionales.

ETAPA 1

TORRE 1: Un total de 164 apartamentos.

Zonas verdes, y 48 estacionamientos en superficie de uso común, dentro de los cuales habrá 2 para uso exclusivo de personas con movilidad reducida.

SUBESTACION Y PLANTA ELECTRICA (Edificio Independiente en Piso 1)

Muros en mampostería y/o concreto según requerimientos técnicos, cubierta en placa maciza en concreto.

El Conjunto cuenta con una subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

TANQUE DE RESERVA AGUA POTABLE Y RED CONTRA INCENDIOS (Edificio independiente en piso 1)

Muros en concreto y placa en concreto reforzado.

El conjunto cuenta con un tanque de reserva para abastecer 24 hrs de agua potable de la totalidad del conjunto. Se ubica bajo el cuarto de bombas y funciona mediante sistema de equipos hidroneumática.

La red de protección contra incendios cubre los espacios del edificio comunal y punto fijo de cada torre según norma NSR10 títulos JYK.

En cada unidad de vivienda se instala un sensor de humos como medida de precaución.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Área correspondiente a Etapa 1).

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empedradas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

EDIFICIO COMUNAL DE PORTERIA.

Edificio de 3 pisos, en estructura de pórticos en concreto y muros en mampostería con ladrillo tipo Prisma color Canela o similar.

En primer piso:

Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, depósito, servicios para empleados (cocineta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo

Piso en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista.

También está el Tanque de Agua y el cuarto de bombas. El Edificio cuenta con escalera principal y una de evacuación

En Segundo piso:

Salón para tareas, en piso en madera laminada tráfico comercial o similar

Salón para Guardería, según requerimientos de la Secretaría de Integración social para su funcionamiento. Tiene baño para niños y baño para niñas dotados con aparatos línea infantil de Corona o similar y cocineta.

Salón para adulto mayor, en piso en madera laminada

La oficina de administración, sala de juntas y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso:

Salón múltiple con balcón, Gimnasio semidotado y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cubierta:

Terraza BBQ y depósito

El edificio comunal cuenta con dos escaleras: una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma o similar y/o Graniplast sobre concreto.

Cielo raso en drywall y/o teja tipo sandwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

CUARTO DE ACOPIO PARA RECICLAJE

Estructura en mampostería reforzada, muros en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Cuarto dotado con canecas para la separación de residuos, una poceta lavatraperos, piso en tableta de Gres o similar y muros enchapados parcialmente en cerámica blanca o similar.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.50 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

ETAPA 2.

TORRE 2, consta de 198 apartamentos, para completar un total de 352 apartamentos del proyecto.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Area correspondiente Etapa 2)

Zona de parqueadero, en adoquín de tráfico vehicular tipo prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empradizadas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

Cerramiento en reja con una altura total de 1.50 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

Al Apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C ————y un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al———(%).

PARAGRAFO PRIMERO -No obstante la determinación del inmueble objeto del presente contrato por sus áreas y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO TERCERO. LOS COMPRADORES declaran conocer y aceptar que la sociedad QUYNZA S.A.S en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, les informó que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas o demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del edificio. Ningún propietario podrá adelantar ningún tipo de modificación en su vivienda, salvo las especificadas de acuerdo con la Licencia de Construcción. Solo se podrán realizar la adecuación de su vivienda a su cuenta, costo y riesgo. En todo caso deberá someterse en un todo a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Interno.

PARAGRAFO CUARTO: La sociedad QUYNZA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no responderá por ninguna modificación que realicen los Compradores en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del Comprador sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria, por deficiencias, daños, vicios ocultos o redhibitorios que en la calidad de en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, QUYNZA S.A.S le compete.

Los compradores declaran que han sido expresamente advertidos sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes, techos pueden fisurarse, caso para el cual operará la garantía de

un año en cuanto al estado y la calidad en que efectivamente fue entregado el inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades que le compete a la sociedad QUYNZA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, respecto de vicios ocultos o rectorios que afecten al inmueble y los vicios del suelo y de la construcción. Los compradores que hayan instalado cualquier tipo de acabados tales como baldosas, enchapes, pinturas, etc., asumen para sí de manera íntegra e incondicional la responsabilidad y el costo económico de los deterioros que se presenten a éstos materiales por no hacer parte de los elementos entregados inicialmente. Los propietarios se comprometen a seguir las normas del reglamento interno de convivencia y el código de policía en cuanto a trabajos de adecuación dentro de los apartamentos.

La sociedad Constructora QUYNZA S.A.S., como constructora responsable, otorga garantía de estabilidad de obra por el término de diez (10) años, y para los acabados el término de un (1) año de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 o lo que es lo mismo Estatuto del Consumidor.

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte de **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**, localizado en la Calle 65A # 126 - 20/60 de Bogotá, D.C., determinado por los siguientes linderos generales:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272,24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; OCCIDENTE: Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes), bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); SUR: Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y ORIENTE: Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230,79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORESTE: Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. POR EL SURESTE: Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. POR EL SUROESTE: Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco - A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y POR EL NOROESTE: Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

TERCERA. TRADICIÓN.- El derecho de dominio sobre el lote de terreno, sobre el cual se construye el proyecto JABOQUE RESERVADO, fue adquirido en mayor extensión por el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182.

Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA PROVIVENDA S.A. en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaría 51 del Circuito de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. sobre un área de 540,48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 38 del Circuito de Bogotá, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 38 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 8 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizada con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO vendió el inmueble a la sociedad COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 376 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIVENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue resciliado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 38 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaría 6 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la

Anotación No. 1 de la matrícula 50C-565182, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor ALBERTO BURGOS COY. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

CUARTA.-PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2.001 elevado y protocolizado por medio de la escritura pública número XXXXX de XXXX de XXXX del año XXXXX de la Notaría XX de Bogotá inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. (EL) (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS) queda en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del (los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado tanto él como sus sucesores y causahabientes a cualquier título al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, destinación que no podrá ser variada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal.

QUINTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total del objeto de la presente compraventa es la suma de (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, de los cuales:

- 1. La suma de ---MONEDA CORRIENTE fue cancelada con recursos propios, que el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR declara recibidos a satisfacción.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor de DAVIVIENDA S.A. mediante escritura pública número mil seiscientos ochenta y siete (1.687) del dieciocho de mayo del dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número catorce (#16) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 547841 y registrada como anotación número catorce (#16) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior DAVIVIENDA S.A. por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la unidad privada que se transfiere por esta escritura.

Es obligación de la sociedad QUYNZA S.A.S. en su calidad de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR hacer entrega del certificado expedido por DAVIVIENDA S.A. a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la unidad privada descrita en la Cláusula Primera anterior.

SEPTIMA.-El impuesto predial, las contribuciones de valorización, costos y gravámenes respecto del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa, serán de cargo de EL (LAS) (LOS) COMPRADOR(ES) (A). En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. En lo referente al pago de la valorización sólo podrá ser asumida por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) (A) (LOS) (LAS) cuando obtenga el derecho de dominio o sea el poseedor del apartamento al momento de la asignación del gravamen, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital No. 7 de 1.987 (estebato de valorización) artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1.970.

PARAGRAFO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, líneas telefónicas, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento al constructor, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte. Será de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) la solicitud y el costo de la línea telefónica.

OCTAVA. -GASTOS: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la presente escritura de venta. El cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales, así como los gastos del impuesto y derechos de registro de esta escritura de venta en la Gobernación de Cundinamarca y en la Oficina de Registro serán cancelados por

cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR.

NOVENA. - FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas

DECIMA TERCERA.-: GARANTIAS. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años. Tal como lo indica el Estatuto del Consumidor. Para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2011.

PARAGRAFO PRIMERO. -Es entendido que FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR entregará la Construcción del inmueble en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de similar apariencia y de igual o superior calidad, cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado de productos similares.

DECIMA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ni el FIDEICOMISO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1, 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.

PRESENTE (S) EL (LA) (LOS) (AS) COMPRADOR(ES) A: de las condiciones civiles mencionadas, manifestó(aron) que: a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen; c) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa el día XXXXXXXX mediante acta. No obstante el señalamiento de este plazo el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR gozará de un plazo adicional de Cuarenta y Cinco (45) días como período de gracia para efectuar la entrega del inmueble sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se encuentre listo para efectuar la entrega, dentro de este período de gracia, comunicará por escrito a EL(LOS) COMPRADOR(ES) la fecha de la entrega mediante carta enviada por correo certificado a la dirección registrada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) el (los) cual(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble en la fecha fijada en el aviso. Si no se presentare (n) a recibir el inmueble, el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá darlos por entregados, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega. No obstante la forma de entrega pactada, EL(LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) renuncia(n) a la condición resolutoria generada por esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble. En el evento de que las empresas distritales encargadas de la instalación de los servicios públicos, no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble objeto del presente contrato dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que se configure incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, quien se obliga a dar aviso a la dirección registrada por EL (LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR(ES) (A) de la nueva fecha de entrega. d) El FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR cuenta con un plazo de quince (15) días para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el acta de entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. Si EL COMPRADOR no comparecen a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se hagan presentes, no aparecieren, ni existiere una causa justificada, los inmuebles se darán por entregados y recibidos a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la Sociedad QUYNZA S.A.S y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que EL COMPRADOR se hará cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato. e) Conoce(n) la existencia del (los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá (n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y EL(LOS) COMPRADOR(ES), con relación al inmueble objeto de este contrato, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primaran y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas, señalada en el contrato de promesa de compraventa al cual se le da cumplimiento con la celebración de este instrumento. g) Conoce que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá, previa autorización del Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar ó modificar el proyecto arquitectónico del conjunto y en consecuencia el reglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa sin la autorización del (Los) comprador (es) h) Que acepta(n) que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc mientras dure la

construcción y venta de la totalidad del Proyecto. j) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no participó en el desarrollo del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a la FIDUCIARIA, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. j) Declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como sociedad fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del FIDEICOMISO. k) Declara que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182., l) Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alindada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas, m.) Que con el otorgamiento de la presente escritura EL GERENTE DEL PROYECTO, así como FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(aron) con EL GERENTE DEL PROYECTO. n.) Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni LA FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse, o.) Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.

PRESENTE: En este acto DÉMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Gerente General de la Sociedad QUYNZA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 del cual hace parte el inmueble objeto de esta compraventa y manifestó que: Obrando en las calidades indicadas manifiestan a) Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa la cual es firmada por la Fiduciaria únicamente como vocera del FIDEICOMISO LA JABOQUE RESERVADO - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A." b) Que aceptan que la fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil. c) Se obliga a salir al saneamiento de lo vendido por este contrato, y en especial por vicios de evicción y redhibitorios en los casos de ley y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia. d) Se obliga a responder ante EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la construcción y terminación del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales y de la construcción, por la entrega material del inmueble y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de EL CONSTRUCTOR, el inmueble se entrega dotado de los servicios públicos definitivos de conformidad con lo estipulado en el artículo 10 de La ley 66 de 1.968 e) Entregar el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto del inmueble objeto del presente contrato, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR(ES) (A). f) Que por lo dicho, declara que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. g) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. h) Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. Deja expresa constancia EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR que a la fecha tiene cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes.

PRESENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES) de las condiciones civiles ya indicadas, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), manifestó(aron): _____

- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble, en los términos del artículo 24 de la ley 875 de 2001.
- c) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Jaboque Reservado Etapa 1.
- d) Que se obliga (n) a pagar los costos de la escritura y el impuesto de beneficencia y registro.

CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

Compareció(eron) nuevamente _____ y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 8a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por el _____, quien financia la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

II. ACTO. LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN

**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA
ESCRITURA CREDITO**

ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2.022) ante el Despacho de la Notaría — (-) de este Circuito.

COMPARECIERON: (i) XXXXXXXXX mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXX expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, NIT 800.182.281-5, sociedad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que adjunta para su protocolización, sociedad que en este acto obra exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMISO (II) DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET**, varón, mayor de edad con domicilio en Bogotá, D.C. identificado con cédula de ciudadanía número 79.058.493 de Bogotá quien en su calidad de Gerente y por ende Representante Legal, obra en este acto en nombre y representación legal de **QUYNZA S.A.S** identificada con el NIT. 901.083.002 sociedad comercial domiciliada en Bogotá, D.C. constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de Mayo del año dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02227722 del libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado por los estatutos, documento que presenta para su protocolización con este instrumento, sociedad que actúa en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y VENDEDOR** del Conjunto **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**.

Y _____ mayor(es) de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ Expedida (s) en _____ de estado civil _____, quien obra en nombre propio y quien(es) para los efectos de este documento se llama(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y manifestaron que han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** contenido en las cláusulas expresadas a continuación, previo los siguientes antecedentes, dando cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y VENDEDOR, es en la actualidad propietario y poseedor exclusivo de un **LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y CINCO A (65A) NÚMERO CIENTO VEINTISEIS – VEINTE (126-20) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**, inscrito con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-665182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y Código Catastral AAA0144ENSK, y lote de terreno ubicado en la Calle 65A No. 126-60 de la Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Bogotá, D.C., inscrito con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-547841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y código Catastral AAA0144ENUZ.

SEGUNDO. Mediante documento privado suscrito el quince (15) de julio del año dos mil veinte (2020), el FIDEICOMITENTE TRADENTE celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Según consta en tal contrato de fiducia, el FIDEICOMITENTE TRADENTE, detenta el carácter de Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO.

TERCERO. En el contrato de fiducia mercantil celebrado se previó que el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO tiene por finalidad: (i) recibir a título de aporte el Lote; (ii) detentar la titularidad fiduciaria del mismo; (iii) defender su propiedad y posesión y realizar los actos de administración respecto del Lote atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular imparte el Fideicomitente; (iv) entregar el Lote a título de comodato precario por instrucción del Fideicomitente a Quynza S.A.S. para las gestiones inherentes a la preparación del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social –VIS-; (v) Coadyuvar a Quynza S.A.S. para que adelante ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites tendientes a desarrollar urbanística y constructivamente el Proyecto Inmobiliario que espera desarrollar sobre el Lote, y permitirle que pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de la licencia de construcción, así como los demás permisos y licencias que se requieran; y, (vi) registrar la cesión de derechos fiduciarios a favor de Quynza S.A.S. o a quien esta determine una vez el fideicomitente acredite ante la fiduciaria el pago del precio establecido en la Promesa, para lo cual se convino que tal patrimonio autónomo se incrementaría con la transferencia del INMUEBLE.

CUARTO. Que con el fin de incrementar el patrimonio del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE transfiere el INMUEBLE a título de beneficio en fiducia mercantil irrevocable, de conformidad con las siguientes. Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de **COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO** transfiere a título de compraventa a favor de **(EL) (LA) (LAS) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre

el APARTAMENTO NUMERO _____ DEL CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1. Localizado en la Calle 65A # 126- 20160 de la ciudad de Bogotá y sus linderos particulares son:

LINDEROS DEL APARTAMENTO:

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION DE ZONAS COMUNES.

El conjunto cuenta con un edificio comunal de portería de 3 pisos, zonas libres y parqueaderos en superficie.

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Edificio comunal y portería (4 pisos)

Primer piso: Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, servicios para empleados (cocineta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo.

Segundo piso: Salón para guardería, Sala de Tareas, depósito, Salón para el adulto mayor, oficina de administración, sala de juntas, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso: Salón múltiple con terraza, gimnasio con depósito, un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cuarto piso: Terraza BBQ y depósito.

El edificio comunal cuenta con dos escaleras, una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o Graniplast sobre concreto. Cielo raso en drywall y/o teja tipo sándwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

Zona de ciclisteros

Cuarto de Basuras y reciclaje.

Cuarto de equipos de presión con tanque de reserva e incendios. (Según normatividad vigente)

Subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

Fachadas: en mampostería a la vista tipo Prisma color canela o similar y/o pafete.

Pintura tipo graniplast o similar sobre muros en concreto donde aplique.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente.

Ductería para la futura instalación de la red de teléfonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

ESPECIFICACIONES DE TORRE.

Sistema Constructivo:

Cimentación: Cimentación: Pilotaje profundo en concreto y placa en concreto reforzado.

Estructura: Sistema industrializado de muros y placas en concreto reforzado.

Mampostería: Muros divisorios en bloque cerámico y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Altura de entrepiso de 2.30 mts aprox.

Cubierta en placa de concreto reforzado y teja en fibrocemento

El punto fijo se entregará así:

Piso de Hall en tableta Alfa Gres o similar.

Escaleras: Muros, techos y piso en concreto.

Baranda metálica en tubo metálico con pintura negra o similar.

Medidores eléctricos en acceso a cada torre, contadores de agua y gas en cada piso.

Dos ascensores con capacidad para 8 personas cada uno (marca Orona o similar)

Fachadas de las torres en mampostería a la vista tipo prisma color canela o similar y/o pafete.

Pintura tipo graniplast o similar.

Ventanería en aluminio y vidrio natural.

APARTAMENTOS

Acceso:

Marco y Puerta metálica color blanco.

Cerradura tipo Manija en puerta principal color satin o similar.

Tope de puerta

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

El techo del apartamento del último piso se entrega con teja a la vista y/o placa en concreto con terminado en carraplast aplicado directamente.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Altura de entrepiso 2.30 mts aprox.

Sensor de humo, se entrega en funcionamiento, el cambio de baterías y mantenimiento de dicho dispositivo son responsabilidad del propietario.

Aparatos eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Iluminación tipo roseta.

Salón – comedor:

Muros estucados bore concreto con una mano de vinilo blanco Tipo 1 y/ o ladrillo a la vista tipo prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar (obra gris)

Ventana en aluminio natural con vidrio nacional.

Punto TV

Iluminación tipo roseta.

Aparatos eléctricos Marca Legrand línea Galica o similar.

Cocina:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Mesón de cocina en acero inoxidable con poceta incluida y grifería para salida de agua fría, el mesón tiene empotrado una estufa con cuatro puestos de gas.

Marco mueble bajo en melaminico RH

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos Marca Legrand Galica o similar.

Zona de ropas:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en concreto sin afinar

Ventana en aluminio natural

Lavadero tipo flauta con salida de agua fría en plástico reforzado sin mueble y grifería en la pared.

Salidas de agua fría y desagüe para lavadora.

Salidas hidráulicas y gas para calentador. (No se entrega calentador)

Iluminación tipo roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand Línea Galica o similar.

Baño:

Muros estucados sobre concreto con una mano de Vinilo blanco tipo 1

Muros únicamente en cabina ducha en Cerámica nacional, altura 2.20m aproximadamente.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto, con tubería descolgada a la vista.

Piso en Cerámica Corona o similar.

Guardaesoba en cerámica Corona o similar.

Puerta en madera entamborada tipo Pelicano o similar

Sanitario blanco Ref. Acuacer o similar

Lavamanos ref. Milano blanco o similar

Grifería de lavamanos con salida de agua fría

Kit accesorios de 3 piezas

Tubo cortinero

Espejo sobre lavamanos

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba principal:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto.

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Punto para TV.

Iluminación tipo roseta.

Accesorios eléctricos marca Legrand línea Galica o similar

Alcoba 2:

Muros estucados sobre concreto con una mano de vinilo blanco tipo 1 y/o ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Placa en carraplast aplicado directamente sobre concreto

Piso en concreto sin afinar

Ventanas en aluminio natural o similar

Iluminación tipo Roseta

Accesorios eléctricos marca Legran Linea Galica o similar.

INSTALACIONES TECNICAS.

INSTALACIONES PARA COMUNICACIONES

DATOS (TV-Internet sin alambrear). Punto TV en Salón y Alcoba ppal.

TELÉFONO - Una salida. El comprador deberá realizar trámite ante el operador del servicio

GAS - Punto de Gas en Estufa, Calentador.

La matrícula y medidor de gas serán cancelados por el comprador.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS - Cumpliendo Normatividad RETIE.

El contador de energía de cada apartamento es Monofásico.

El cargo por conexión de energía eléctrica será cancelado por el comprador.

HIDRÁULICAS: Puntos de Agua Caliente ÚNICAMENTE en Ducha. Tubería red general suministro y desagües en PVC y agua caliente en CPVC.

Registros de Agua - 1 registro para todo el apartamento.

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE ZONAS COMUNES.

El conjunto se construirá en 2 Etapas, su infraestructura básica de redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias se construyen desde la primera etapa, en etapas posteriores quedarán equipamientos complementarios y parqueaderos para visitantes adicionales.

ETAPA 1

TORRE 1: Un total de 164 apartamentos.

Zonas verdes, y 48 estacionamientos en superficie de uso común, dentro de los cuales habrá 2 para uso exclusivo de personas con movilidad reducida.

SUBESTACION Y PLANTA ELÉCTRICA (Edificio independiente en Piso 1)

Muros en mampostería y/o concreto según requerimientos técnicos, cubierta en placa maciza en concreto.

El Conjunto cuenta con una subestación eléctrica.

Planta Eléctrica con suplencia para zonas comunes, equipos de red contra incendio, que suple ascensores excepto en caso de incendio.

TANQUE DE RESERVA AGUA POTABLE Y RED CONTRA INCENDIOS (Edificio independiente en piso 1)

Muros en concreto y placa en concreto reforzado.

El conjunto cuenta con un tanque de reserva para abastecer 24 hrs de agua potable de la totalidad del conjunto. Se ubica bajo el cuarto de bombas y funciona mediante sistema de equipos hidroneumáticos.

La red de protección contra incendios cubre los espacios del edificio comunal y punto fijo de cada torre según norma NSR10 títulos JYK.

En cada unidad de vivienda se instala un sensor de humos como medida de precaución.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Área correspondiente a Etapa 1)

Zona de parqueaderos, en adoquín de tráfico vehicular tipo Prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empedradas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

EDIFICIO COMUNAL DE PORTERÍA.

Edificio de 3 pisos, en estructura de pórticos en concreto y muros en mampostería con ladrillo tipo Prisma color Canela o similar.

En primer piso:

Recepción, Sala de Espera, Ascensor y Baño para personas con movilidad reducida, depósito, servicios para empleados (cocineta, lockers y baño) y un espacio para trabajo colectivo

Piso en tablon de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista.

También está el Tanque de Agua y el cuarto de bombas. El Edificio cuenta con escalera principal y una de evacuación

En Segundo piso:

Salón para tareas, en piso en madera laminada tráfico comercial o similar

Salón para Guardería, según requerimientos de la Secretaría de Integración social para su funcionamiento. Tiene baño para niños y baño para niñas dotados con aparatos línea infantil de Corona o similar y cocineta.

Salón para adulto mayor, en piso en madera laminada

La oficina de administración, sala de juntas y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Tercer piso:

Salón múltiple con balcón, Gimnasio semidotado y un baño de hombres y un baño de mujeres.

Cubierta:

Terraza BBQ y depósito

El edificio comunal cuenta con dos escaleras; una abierta y una protegida para evacuación de emergencia.

Pisos en tablón de Gres color Arena o similar, carpintería en madera tipo Pelicano o similar, ventanería en aluminio natural o similar y fachadas en ladrillo a la vista tipo Prisma o similar y/o Graniplast sobre concreto.

Cielo raso en drywall y/o teja tipo sándwich a la vista o similar, iluminación tipo roseta, y/o lámparas tipo LED en donde aplique.

CUARTO DE ACOPIO PARA RECICLAJE

Estructura en mampostería reforzada, muros en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar.

Cuarto dotado con canecas para la separación de residuos, una poceta lavatraperos, piso en tableta de Gres o similar y muros enchapados parcialmente en cerámica blanca o similar.

Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

ETAPA 2.

TORRE 2, consta de 198 apartamentos, para completar un total de 362 apartamentos del proyecto.

ZONA DE PARQUEADEROS Y CIRCULACIONES (Área correspondiente Etapa 2)

Zona de parqueadero, en adoquín de tráfico vehicular tipo prisma o similar. Tapas de cajas y dilataciones en concreto.

Jardineras en ladrillo a la vista tipo Prisma color canela o similar, impermeabilizadas y empujadas y/o con plantas ornamentales.

Iluminación con farol ornamental o similar y reflectores en fachada (donde aplique)

Cerramiento en reja con una altura total de 1.60 mts aproximadamente, con puntos de iluminación tipo farol ornamental o similar.

Ductería para la futura instalación de la red de citofonos, que será instalada por la copropiedad. No se entrega consola, puertas de acceso a las torres ni portero parlante.

Al Apartamento le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C ————— y un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al ————— (%).

PARAGRAFO PRIMERO -No obstante la determinación del inmueble objeto del presente contrato por sus áreas y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO TERCERO. LOS COMPRADORES declaran conocer y aceptar que la sociedad QUYNZA S.A.S en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, les informó que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas o demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del edificio. Ningún propietario podrá adelantar ningún tipo de modificación en su vivienda, salvo las especificadas de acuerdo con la Licencia de Construcción. Solo se podrán realizar la adecuación de su vivienda a su cuenta, costo y riesgo. En todo caso deberá someterse en un todo a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Interno.

PARAGRAFO CUARTO: La sociedad QUYNZA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no responderá por ninguna modificación que realicen los Compradores en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del Comprador sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria, por deficiencias, daños, vicios ocultos o redhibitorios que en su calidad de en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, QUYNZA S.A.S le compete.

Los compradores declaran que han sido expresamente advertidos sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes, techos pueden fisurarse, caso para el cual operará la garantía de

un año en cuanto al estado y la calidad en que efectivamente fue entregado el inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades que le compete a la sociedad QUYNZA S.A.S en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, respecto de vicios ocultos o rectorios que afecten al inmueble y los vicios del suelo y de la construcción. Los compradores que hayan instalado cualquier tipo de acabados tales como baldosas, enchapes, pinturas, etc., asumen para sí de manera íntegra e incondicional la responsabilidad y el costo económico de los deterioros que se presenten a éstos materiales por no hacer parte de los elementos entregados inicialmente. Los propietarios se comprometen a seguir las normas del reglamento interno de convivencia y el código de policía en cuanto a trabajos de adecuación dentro de los apartamentos.

La sociedad Constructora QUYNZA S.A.S., como constructora responsable, otorga garantía de estabilidad de obra por el término de diez (10) años, y para los acabados el término de un (1) año de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 o lo que es lo mismo Estatuto del Consumidor.

SEGUNDA: El inmueble que se promete en venta mediante este contrato, hace parte de **JABOQUE RESERVADO ETAPA 1**, localizado en la Calle 55A # 126 - 2060 de Bogotá, D.C., determinado por los siguientes linderos generales:

LOTE 1: 50C-547841 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.272,24 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Del mojón "A" se sigue con una azimut de 304° 10' y una distancia de treinta y tres metros cinco centímetros (33.05 Mts), hasta encontrar, el mojón 3, colindando en este trayecto con predios de Alberto Burgos Coy; OCCIDENTE: Del mojón tres (3) sigue con azimut de 220° y noventa punto veinticinco metros (90.25 Mts) hasta encontrar el mojón dos (2), colindando en este trayecto con el Parque de la Florida (antes, bodegas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá (hoy); SUR: Del mojón dos (2), se sigue con un azimut de 121° 10' y 40.20 Mts, hasta encontrar el mojón "BW", colindando en este trayecto con la carrera doce (12), y ORIENTE: Del mojón "B" se sigue con un azimut de 34° y 86.50 Mts hasta encontrar el mojón "A" punto de partida y encierra, colindando en este trayecto con el lote de Sergio Rodríguez.

LOTE 2: 50C-565182 El predio corresponde a un lote de terreno urbano con extensión superficial de 3.230,79 metros cuadrados aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORESTE: Tomando el mojón veintiocho (28) como punto de partida hasta llegar al mojón sesenta y ocho (68) en longitud aproximada de treinta y cuatro punto veinticuatro metros (34.24 mts), deslinda con predios que fueron de Alberto Burgos Coy. POR EL SURESTE: Del mojón sesenta y ocho (68) al mojón veintitrés (23) en longitud aproximada de ochenta y cinco punto once metros (85.11 mts) deslinda con predios que fueron heredados de Luis A. Peña. POR EL SUROESTE: Del mojón veintitrés (23) al mojón dieciocho (18) en longitud aproximada de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) deslinda con la carrera doce (12) de la antigua nomenclatura urbana del Municipio de Engativá hoy calle sesenta y cinco A (65A) de la actual nomenclatura de Bogotá, D.C., y POR EL NOROESTE: Al mojón veintiocho (28) punto de partida cierra en longitud aproximada de ochenta y siete punto noventa y cinco metros (87.95 mts) con lote de propiedad de Héctor Rodríguez Castro.

TERCERA. TRADICIÓN.- El derecho de dominio sobre el lote de terreno sobre el cual se construye el proyecto JABOQUE RESERVADO, fue adquirido en mayor extensión por el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO, por constitución de fiducia mercantil de administración, mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 36 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182.

Que mediante documento privado suscrito el 15 de julio de 2020, COMPAÑIA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A.S. - CIGESA, COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA, celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO. Por escritura pública número 4223 de fecha 12 de diciembre del año 2003 otorgada en la Notaría 51 del Circuito de Bogotá, fue constituida servidumbre de acueducto a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. sobre un área de 540,48 metros cuadrados del inmueble, la misma inscrita y registrada en fecha del 7 de enero del año 2004 y obrante en la anotación No. 9 de la matrícula inmobiliaria 50C-547841. En escritura pública número 677 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue rescitado mediante la escritura pública 157 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 3522 de fecha 8 de septiembre del año 1979 otorgada en la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 7 de marzo de 1980 y obrante en la Anotación No. 1 de la matrícula 50C-547841, el señor HECTOR RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Mediante la escritura pública número 3303 de fecha 10 de noviembre del año 2000 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO vendió el inmueble a la sociedad COOPERATIVA CONTINENTAL DE TRANSPORTADORES LTDA, transferencia de propiedad inscrita y registrada en fecha del 12 de diciembre del año 2000 y obrante en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-565182. En escritura pública número 876 de fecha 26 de febrero del año 1997 otorgada en la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO enajenó el inmueble a la ASOCIACIÓN PROVIENDA INDEPENDIENTE EL PROGRESO "APIP", negocio jurídico que fue rescitado mediante la escritura pública 158 de fecha 22 de enero del año 1998 de la Notaría 36 del Circuito de Bogotá, por lo que al dejarse sin efecto la venta, la titularidad de dominio para tal data, la conservaba el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO. Mediante la escritura pública número 2743 de fecha 5 de mayo del año 1973 otorgada en la Notaría 6 del Circuito de Bogotá, inscrita en fecha del 31 de julio del año 1973 y obrante en la

Anotación No. 1 de la matrícula 50C-555182, el señor SERGIO RODRIGUEZ CASTRO adquirió el inmueble por compra efectuada al señor ALBERTO BURGOS COY. El inmueble surge como consecuencia de la división material de un lote en mayor extensión, en oportunidad singularizado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-132507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

CUARTA.-PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el llenó de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2.001 elevado y protocolizado por medio de la escritura pública número XXXXX de XXXX de XXXX del año XXXXX de la Notaria XX de Bogotá inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. (EL) (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS) queda en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del (los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado tanto él como sus sucesores y causahabientes a cualquier título al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, destinación que no podrá ser variada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal.

QUINTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total del objeto de la presente compraventa es la suma de (\$ _____) MONEDA CORRIENTE, de los cuales:

1. La suma de —MONEDA CORRIENTE fue cancelada con recursos propios, que el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR declara recibidos a satisfacción.

2. El saldo del precio o sea la suma de _____ que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) pagará(n) con producto de un préstamo que le (s) concedió el BANCO _____ en adelante simplemente conocida como EL BANCO, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad y se liquidará una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido y el acta de entrega firmada por las partes a satisfacción. EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) (LAS) (LOS) desde ahora autorizan a EL BANCO para que el producto líquido del préstamo se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida EL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO – FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. a favor de DAVIVIENDA S.A. una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por EL BANCO. Si a la fecha de la liquidación del crédito de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no existieren obligaciones a cargo del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y a favor de DAVIVIENDA S.A., EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) (LAS) (LOS) autoriza(n) a EL BANCO para que el valor del crédito le sea entregado al VENDEDOR. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) cumpla(n) con los requisitos exigidos por el BANCO y firmen debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el BANCO _____.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las sumas adeudadas por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) señaladas en los numerales anteriores de esta cláusula se cancelará o abonará, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura, durante el cual pagará(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley, mensual anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, siempre y cuando el inmueble haya sido entregado. Vencidos los treinta (30) días hábiles sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida en que el inmueble esté entregado, se causaran intereses a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a la tasa máxima por mora permitida por la Superintendencia Financiera, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) faculta(n) a LA VENDEDORA para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(la)(los) y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto DEL BANCO.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante el precio y la forma de pago pactada, LAS PARTES renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irresoluble.

SEXTA. ELEGIBILIDAD. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR manifiesta que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es una vivienda de interés social, en los términos de las leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990) y 3a de mil novecientos noventa y uno (1.991), Decreto 975 de dos mil cuatro (2004), Decreto 2190 de 2009 y demás normas que la adicionan, desarrollan y reforman, y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible; elegibilidad que se entiende otorgada con la licencia de construcción ya mencionada, conforme al artículo diecisiete (17) decreto 875 de dos mil cuatro (2004).

SÉPTIMA; Libertad y Saneamiento.- LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LA FAENA ENGATIVA, en lo que le corresponde, manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a

vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor de DAVIVIENDA S.A. mediante escritura pública número mil seiscientos ochenta y siete (1.687) del dieciocho de mayo del dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá, registrada como anotación número catorce (#16) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 547841 y registrada como anotación número catorce (#18) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C- 565182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARAGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior DAVIVIENDA S.A. por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la unidad privada que se transfiere por esta escritura.

Es obligación de la sociedad QUYNZA S.A.S. en su calidad de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR hacer entrega del certificado expedido por DAVIVIENDA S.A. a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la unidad privada descrita en la Cláusula Primera anterior.

OCTAVA. El impuesto predial, las contribuciones de valorización, costos y gravámenes respecto del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa, serán de cargo de EL (LAS) (LOS) COMPRADOR(ES) (A). En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989. En lo referente al pago de la valorización sólo podrá ser asumida por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) (A) (LOS) (LAS) cuando obtenga el derecho de dominio o sea el poseedor del apartamento al momento de la asignación del gravamen, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital No. 7 de 1987 (estatuto de valorización) artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1970.

PARAGRAFO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, líneas telefónicas, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento al constructor, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte. Será de cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) la solicitud y el costo de la línea telefónica.

NOVENA. GASTOS: EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se obliga a cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la presente escritura de venta. El cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales, así como los gastos del impuesto y derechos de registro de esta escritura de venta en la Gobernación de Cundinamarca y en la Oficina de Registro serán cancelados por cuenta exclusiva de EL (LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR.

DECIMA. – FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR radicó bajo el número XXXXXX del XXXX de XXXX del año XXXX ante la Secretaría Distrital del Hábitat, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas.

DECIMA PRIMERA.- GARANTIAS. El Prometiente Vendedor otorgará las garantías de estabilidad de la obra por diez (10) años. Tal como lo indica el Estatuto del Consumidor. Para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 del año 2011.

PARAGRAFO PRIMERO -Es entendido que FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR entregará la Construcción del inmueble en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de similar apariencia y de igual o superior calidad, cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado de productos similares.

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ni el FIDEICOMISO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna en el desarrollo del CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1, 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.

PRESENTE (S) EL (LA) (LOS) (AS) COMPRADOR(ES) A: de las condiciones civiles mencionadas, manifestó(aron) que: a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(a) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen; c) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa el día XXXXXXXX mediante acta. No obstante el señalamiento de este plazo el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR gozará de un plazo adicional de Cuarenta y Cinco (45) días como período de gracia para efectuar la entrega del inmueble sin que ello implique sanción o incumplimiento de

ninguna clase. Cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR se encuentre listo para efectuar la entrega, dentro de este periodo de gracia, comunicará por escrito a EL(LOS) COMPRADOR(ES) la fecha de la entrega mediante carta enviada por correo certificado a la dirección registrada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) el (los) cual(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble en la fecha fijada en el aviso. Si no se presentare (n) a recibir el inmueble, el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá darlos por entregados, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega. No obstante la forma de entrega pactada, EL(LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR (ES) (A) renuncia(n) a la condición resolutoria generada por esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irrevocable. En el evento de que las empresas distritales encargadas de la instalación de los servicios públicos, no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del inmueble objeto del presente contrato dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que se configure incumplimiento por parte del el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR . quien se obliga a dar aviso a la dirección registrada por EL (LOS) (LA) (LAS) COMPRADOR(ES) (A) de la nueva fecha de entrega. d) El FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR cuenta con un plazo de quince (15) días para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el acta de entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. Si EL COMPRADOR no comparecen a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se hagan presentes, no aparecieren, ni existiere una causa justificada, los inmuebles se darán por entregados y recibidos a satisfacción para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante de la Sociedad QUYNZA S.A.S y el administrador del edificio o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya de común acuerdo manifiestan que EL COMPRADOR se hará cargo del pago de los servicios públicos y del canon de administración del inmueble, desde la fecha programada para la entrega en el presente contrato. e) Conoce(n) la existencia del (los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá (n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre el FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y EL(LOS) COMPRADOR(ES); con relación al inmueble objeto de este contrato, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primaran y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa al cual se le da cumplimiento con la celebración de este instrumento. g) Conoce que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá, previa autorización del Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del conjunto y en consecuencia el mglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa sin la autorización del (Los) comprador (es) h) Que acepta(n) que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc mientras dure la construcción y venta de la totalidad del Proyecto. i) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO no participó en el desarrollo del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a la FIDUCIARIA, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. j) Declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del FIDEICOMISO. k) Declara que conoce y acepta los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO mediante escritura pública número dos mil ochocientos cincuenta y tres (2.853) del diecisiete (17) de Julio del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula 50C- 547841 y mediante escritura pública número tres mil trescientos tres (3.303) del veinte (20) de Agosto del año dos mil veinte (2.020) de la Notaría 38 de Bogotá, debidamente registrada en folio de matrícula 50C-565182. l) Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas. m.) Que con el otorgamiento de la presente escritura EL GERENTE DEL PROYECTO, así como FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(aron) con EL GERENTE DEL PROYECTO. n.) Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni LA FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios rethibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. o.) Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.

PRESENTE: En este acto DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.463 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Gerente General de la Sociedad QUYNZA S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR del Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 del cual hace parte el inmueble objeto de esta compraventa y manifestó

que: Otrando en las calidades indicadas manifiestan a) Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa la cual es firmada por la Fiduciaria únicamente como vocera del FIDEICOMISO LA JABOQUE RESERVADO - FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A." b) Que aceptan que la fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil. c) Se obliga a salir al saneamiento de lo vendido por este contrato, y en especial por vicios de evicción y redhibitorios en los casos de ley y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia. d) Se obliga a responder ante EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la construcción y terminación del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales y de la construcción, por la entrega material del inmueble y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de EL CONSTRUCTOR, el inmueble se entrega dotado de los servicios públicos definitivos, de conformidad con lo estipulado en el artículo 10 de La ley 65 de 1968 e) Entregar el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto del inmueble objeto del presente contrato, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR(ES) (A). f) Que por lo dicho, declara que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Conjunto JABOQUE RESERVADO ETAPA 1 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. g) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. h) Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. Deja expresa constancia EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR que a la fecha tiene cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes.

PRESENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES):

de las condiciones civiles ya indicadas, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), manifestó(aron): _____

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble, en los términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001.

c) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Jaboque Reservado Etapa 1.

d) Que se obliga (n) a pagar los costos de la escritura y el impuesto de beneficencia y registro.

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

Compartió(eron) nuevamente _____ y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por el _____, quien financia la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

II. ACTO. LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN



Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2022.

Señores

SECRETARIA DE HABITAT
SUBDIRECCION DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Ciudad

Asunto: Coadyuvancia – Proyecto Jaboque Reservado ✓

Respetados Señores:

JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.441.594 de Bogotá, obrando en su calidad de Suplente del Presidente y por lo tanto en nombre y representación de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, identificada con Nit 800.182.281-5, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida por escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de Diciembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, D.C., según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO**, identificado con el NIT.830.053.700-6, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** la radicación de documentos efectuada ante ese despacho por la Sociedad **QUYNZA S.A.S.** sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT 901.083.002-9, para la enajenación de inmuebles del Proyecto Jaboque Reservado a desarrollarse en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-565182 y No 50C-547841 de la ciudad de Bogotá D.C, de propiedad del Fideicomiso antes mencionado.

Atentamente,

JESUS MAURICIO ROJAS ORTIZ

C.C. No. 80.441.594

Suplente del Presidente

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

VOCERA DEL FIDEICOMISO JABOQUE RESERVADO

NIT. 830.053.700-6



Don Juan

[Handwritten signature]



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR ROJAS ORTIZ JESUS MAURICIO QUIEN EXHIBIÓ LA C.C.80441594 TP Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

viernes, 30 de septiembre de 2022
BOGOTÁ D.C.



[Handwritten signature]

F. González



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: JABOQUE RESERVADO ETAPA 2
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 208
 DIRECCIÓN: Carrera 127 # 65a 60
 CONSTRUCTORA: QUYNZA S.A.S.
 FECHA (dd-mm-aa): 5/09/2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes pre excavados, vigas y placa en concreto

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes pre excavados

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema industrializado de muro y placa en concreto reforzado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Fachadas en Ladrillo a la vista

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Muros internos

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO

LAMINA COLD ROLLED SI NO

P.V.C. SI NO

OTRA SI Cuat? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista y paños en pañete

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En tableta de gres

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado e impermeabilizado

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto a la vista

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

En mampostería y reja

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

en concreto reforzado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Solo Baño

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Madera

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES Concreto a la vista

4.2.2. HALL'S Concreto a la vista

4.2.3. HABITACIONES Concreto a la vista

4.2.4. COCINAS Concreto a la vista

4.2.5. PATIOS Concreto a la vista

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Estuco y Ira mano de pintura

4.3.2. HABITACIONES Estuco y Ira mano de pintura

4.3.3. COCINAS Estuco y Ira mano de pintura

4.3.4. PATIOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

4.4.2. ESTUFA SI NO Eléctrica 2 puestos

4.4.3. MUEBLE SI NO

4.4.4. MESÓN SI NO En granito poceta y estufa

4.4.5. CALENTADOR SI NO

4.4.6. LAVADERO SI NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Solo baño principal

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Solo en cabina del baño

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

4.5.5. ESPEJO SI NO

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.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

| | | | |
|---|---|----------------------------|---------------|
| Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN | | No DE RADICACIÓN | PÁGINA |
| Curadora Urbana 3 | | 11001-3-21-2041 | 1 |
| Licencia de Construcción. | | FECHA DE RADICACIÓN | |
| 11001-3-22-1142 | | 03-Dec-2021 | |
| FECHA DE EXPEDICIÓN: 16 MAY 2022 | FECHA DE EJECUTORIA: 26 JUL 2022 | CATEGORÍA: IV | |
| Dirección: CL 65A 126 20(ACTUAL) / CL 65A 126 60(ACTUAL) | | | |



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACIÓN EN DIECISIETE (17) PISOS, PARA TRESCIENTAS SETENTA Y SIETE (377) UNIDADES DE VIVIENDA VIS, CON CUARENTA Y SIETE (47) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, VEINTINUEVE (29) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE CUPOS TRECE (3) CUMPLEN DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y CUARENTA Y CINCO (45) BICICLETEROS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 65A 126 60 / CL 65A 126 20 con Chip(s) AAA0144ENUZ / AAA0144ENSK y matrícula(s) inmobiliaria(s) 510547941 / 510565182 en el lote UNICO, manzana UNICA de la urbanización JABOQUE RESERVADO (Localidad ENGATIVA), Titular(es): QUYNZA S.A.S FIDUCIARIO JABOQUE RESERVADO (CCNT 901083002-9) Rep. Legal MARTIN PACHECO AJBARET DEMIAN ANDRES (CCNT 7998403), Constructor Responsable: ZAPATA SUAREZ GUILLERMO LEON cc: 8184173 Mef. 05202189063 ANT

| 1. MARCO NORMATIVO | | | |
|--------------------------|---------------------------|---|--|
| POI DESARROLLO | UPZ No.74 (ENGA/IVA) | SEC. NORMATIVA RES 11001-3-21-1849 DEL 18 DE FEBRERO 2022-US08: N.A. EDIFIC. N.A. | |
| a. AREA ACTIVIDAD | RESIDENCIAL | f. ZONA: | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA |
| g. TRATAMIENTO | DESARROLLO | h. MODALIDAD: | DESARROLLO |
| 1.2 ZN RIEGO: | a. Remoción en Masa: NO / | b. Inundación: NO | 1.3 MICRO ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 600 / |

1.2 ANTECEDENTES

No. Licencia Anterior RES 11001-3-21-1849 Fecha Expedición: 2022-01-04 Referencia Radicación: 11001-3-21-0782

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

| 2.1 USOS | | 2.2 ESTACIONAMIENTOS | | | Sec. Permanencia: | U | Sistema: | Agustación |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|-------|-----------|-------------------|---------|----------|------------|
| DESCRIPCIÓN USO | DESTINACIÓN | ESCALA | UMD | PRIV. RES | VIS. PUB | BICICL. | Estrato: | 2 V |
| VIVIENDA MULTIFAMILIAR V | V.I.S.V | NO APLICA | 377 / | 47 | 29 | 45 | | |
| Usos especiales: | VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS | | | | | | | |

3. CUADRO DE AREAS

| | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|-----------------------------|----------|-------------------|------|------------|-------------|------------|-----------|---------------------------|------------------|-----------|
| 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: Jaboque Reservado | | 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO | | 3.3 AREAS CONSTR. | | Obra Nueva | Reconstruc. | Ampliación | BUSTOTAL | Adecuación | Modificación | Reformam. |
| LOTE | 4611.75 | VIVIENDA | 22646.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22 646.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| BOYANDOS | 224.85 | VIVIENDA VIP | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| SEMISOTANO | 0.00 | COMERCIO | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PRIMER PISO | 1688.02 | OFICINAS / SERVIC | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PISOS RESTANTES | 20763.28 | INSTIT. EDUCAC | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL CONSTRUIDO | 22646.27 | INDUSTRIA | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| LIBRE PRIMER PISO | 2643.77 | TOTAL INTERVENIDO | 22646.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22646.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | | GESTION ANTERIOR | | | | | | | N.A. | | DEMOLICIÓN TOTAL | 371.3 |
| | | TOTAL CONSTRUIDO | | | | | | | 22 646.27 | M. LINEALES DE CERRAMINTE | | 114.43 |

4. EDIFICABILIDAD

| 4.1 VOLUMETRIA | | 4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO | | | 4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO | |
|----------------------------------|------------------|--|--|------------------------------------|---|--|
| a. No PISOS HABITABLES | 17 | a. TIPOLOGIA | | b. ANTEJARDIN | | |
| b. ALTURA MAX EN METROS | 41.30 | b. AISLAMIENTO | | 7.00 MTS POR LA KR 126 | | |
| c. BOYANDOS | 31 | a. LATERAL | 3.00 X 14.88 | 3.00 MTS POR LA KR 127 | | |
| d. SEMISOTANO | NO | b. LATERAL 2 | N.A. | b. CERRAMIENTO | | |
| e. No EDIFICIOS | 3 | c. POSTERIOR | N.A. | Altura: 160 MTS - Longitud: 114.63 | | |
| f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN | 1 | d. POSTERIOR 2 | N.A. | a. VOLADIZO | | |
| g. PISO NO HAR. EQUIP. VIO ESTAC | NO | e. ENTRE EDIFICACIONES | 29.80 | 0.00 MTS POR LA KR 126 | | |
| h. AREA BAJO CUBIERTA INCL. | NO | f. EMPATES PATIO | N.A. | 0.00 MTS POR LA KR 127 | | |
| i. INDICE DE OCUPACIÓN | 0.26 | g. OTROS | N.A. | N.A. | | |
| l. INDICE DE CONSTRUCCIÓN | 2.74 | 4.5 ESTRUCTURAS | | | d. RETROCESOS | |
| 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO | | a. TIPO DE CIMENTACIÓN | LOBA MACIZA - VIGAS DESCOLOCADAS - PILOTES PRE | | DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS | |
| DESTINACIÓN: | M ² % | b. TIPO DE ESTRUCTURA | MUROS CONCRETO REFORZADO TORRES - PÓRTICOS C | | N.A. | |
| ZONAS VERDES Y RECR. | 1435.02 62.3 | c. METODO DE DISEÑO | RESISTENCIA ULTIMA | | N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es) | |
| SERVICIOS COMUNALES | 817.10 27.5 | d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES | BAJO | | EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta | |
| ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES | 81.00 2.74 | e. ANÁLISIS SISMICO | ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODALI) | | | |
| | | f. GRUPO USO | GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL | | | |
| | | g. REVISOR EXTERNO INDEF. | SI | | | |

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (31) / MEMORIAS MEDIOS DE EVACUACIÓN (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (7) / PLANOS ESTRUCTURALES (146) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (5) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN EL PLANO COE2104-03. 2. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 Y 1801 DE 2015, 3. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 548 DE 1999 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN CON MOVILIDAD REDUCIDA. 4. ÁREA NETA PARA CALCULO DE INDICES 6.503.03 M2 S, EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCIÓN 11001-3-21-1849 DEL 16 DE FEBRERO 2022, POR LA CUAL SE CONCEDE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DENOMINADO JABOQUE RESERVADO. 5. EL PROYECTO CUMPLE CON EL ARTICULO 28 DEL DECRETO 327. 7. DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO 1-3021-786317 DEL 01 DE OCTUBRE DEL 2021, EL PREDIO 1 IDENTIFICADO CON LAS DIRECCIONES CL 65 A 126-60 Y CL 65 A 126-20, CHIP AAA0144ENSK Y AAA0144ENUZ SE LOCALIZA EN UN SECTOR CON POSIBILIDAD DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, NO OBSTANTE, EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 6019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA EL PREDIO 2 IDENTIFICADO CON LAS DIRECCIONES AC 24 47 A 35, KR 40 22 A 60, AC 35 58 A 35 CHIP AAA0222UDUH, AAA0074CESY, AAA0074CEPA Y AAA0074CERJ, NO ES GENERADOR DE PLUSVALÍA. 8. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015, MICROZONIFICACION SISMIKA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.E, TITULOS J-K DE LA NSR-10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECHAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR-10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO (VAN ROBERTO BAQUERIZO BONA). 9. LA VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

| | | | |
|------------------|--------------------|---|----------------|
| Va. Bo. Jurídica | Va. Bo. Ingeniería | Va. Bo. Arquitectura | FIRMA CURADORA |
| | | | |
| | | ARQ. MC. FERNANDA MARTINEZ MP 125052995-52499740 | |

| | | | |
|---|------------------------------------|------------------------|--------------------|
|  | ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN | No DE RADICACION | PÁGINA |
| | Curador urbano 3 | 11001-3-21-2041 | 2 |
| Licencia de Construcción. | | FECHA DE RADICACION | |
| 11001-3-22-1142 | | 03-Dec-2021 | |
| FECHA DE EXPEDICIÓN: | 16 MAY 2022 | FECHA DE EJECUTORIA: | 26 JUL 2022 |
| | | CATEGORIA: IV | |
| Dirección: CL 65A 126 20(ACTUAL) / CL 65A 126 60(ACTUAL) | | | |

7. IMPUESTOS

| IMPUESTO | STICKER NO | FECHA | AREA DECL | VALOR |
|-------------|-------------|------------|-----------|--------|
| DELINEACIÓN | 2232000233E | 2022-05-02 | 22646.27 | \$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.

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 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, el que asumirá la obligación del profesional saliente será 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. 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 Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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 fiduciario 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.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

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.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

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.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. 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.



Expediente No. 11001-3-21-2041

Radicaciones por correspondencia No. 7771 del 17 de junio de 2022 y 8167 del 30 de junio de 2022.

RESOLUCIÓN No. 11001-3-22-1694 del 15 de julio de 2022

"Por la cual se corrige la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 3 (P) DE BOGOTÁ D.C.
ING. ELICET BONILLA GODOY**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, el Decreto Distrital 248 de 2022 y

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

Que, mediante la referencia No. 11001-3-21-2041 del 3 de diciembre de 2021, la sociedad denominada QUYNZA S.A.S Fideicomiso Jaboque Reservado, con NIT 901083002-9, radicó ante este Despacho la solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total respecto del predio de la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 de la urbanización Jaboque Reservado de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

Que, una vez verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, este Despacho autorizó las intervenciones solicitadas mediante la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022.

Que el 17 de junio de 2022, mediante la radicación por correspondencia No. 7771, la Personería de Bogotá D.C. expresó inconformidades con la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022, por asuntos meramente formales, en los siguientes términos:

"En la planimetría aportada para revisión se evidenció que ésta no cuenta con la información completa correspondiente al Arquitecto que realiza el proyecto, tal y como se observa a continuación."

Que el 30 de junio de 2022, mediante el radicado No. 8167, los titulares de la licencia de construcción aportaron nuevos planos con la finalidad de aclarar el acto administrativo recurrido.



"Por la cual se corrige la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C."

Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) es explícito en disponer que la corrección de errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos procede en cualquier tiempo de oficio o a petición de parte y más aún cuando dicho error no implica cambio alguno en el sentido material de la decisión, por lo que en el presente caso, los errores referenciados son subsanables al amparo de dicha norma, que en su tenor literal dispone:

"Artículo 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".

Que, los aspectos a corregir no implican cambio alguno en el sentido material de la decisión adoptada y, con fundamento en el artículo 45 del CPACA, este Despacho corregirá de oficio los planos CU-16, CU-17 y CU-18, incluyendo en los mismos el nombre del arquitecto que realizó el proyecto.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá D.C.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. * CORREGIR la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C de conformidad con la parte motiva de esta resolución.

PARÁGRAFO. APROBAR los nuevos planos CU-16, CU-17 y CU-18 aportados el 30 de junio de 2022, mediante el radicado No. 8167, como consecuencia de esta corrección, los cuales rempazan a los planos CU-16, CU-17 y CU-18 aprobados inicialmente.

ARTÍCULO 2. * Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022 se confirman y no se modifican.





Continuación Resolución No 11001-3-22-1694 del 15 de julio de 2022

"Por la cual se corrige la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 3.º NOTIFÍQUESE el presente acto administrativo en los términos del artículo 56 del CPACA, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021. Contra la presente proceden los recursos de reposición ante la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ING. ELICET BONILLA GODOY
Curadora Urbana No. 3 (P) de Bogotá D.C.

Fecha ejecutoria **28 JUL 2022**

Revisión jurídica: Augusto Gómez Sánchez
Elaboración: Nicolás Otero Álvarez





Expediente No. 11001-3-21-2041

Radicaciones por correspondencia No. 7771 del 17-06-2022 y 8167 del 30-06-2022



RESOLUCIÓN No. 11001-3-22-1627 del 11 de julio de 2022

"Por la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No 3 (P) DE BOGOTÁ D.C.
ING. ELICET BONILLA GODOY**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, el Decreto Distrital No 248 de 2022 y

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

Que, mediante la referencia No. 11001-3-21-2041 del 3 de diciembre de 2021, la sociedad denominada QUYNZA S.A.S Fideicomiso Jaboque Reservado, con NIT 901083002-9, radicó ante este Despacho la solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total respecto del predio de la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 de la urbanización Jaboque Reservado de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

Que, una vez verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, este Despacho autorizó las intervenciones solicitadas mediante la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022.

Que el mencionado acto administrativo se notificó electrónicamente a los titulares de la licencia el 31 de mayo de 2022, en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

Que el citado acto administrativo se notificó personalmente a la Personería de Bogotá D.C., el 2 de junio de 2022, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 del CPACA.

Que el 17 de junio de 2022, mediante la radicación por correspondencia No. 7771, la abogada Lady Magaly Suárez Moreno, agente de la Personería de Bogotá D.C., de acuerdo con la Resolución 225 de 2021 de dicha entidad, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022.



"Por la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C."

Que el 30 de junio de 2022, mediante el oficio No. 4608, este Despacho corrió traslado del recurso interpuesto a la titular de la licencia, conforme al parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Que el 30 de junio de 2022, mediante el radicado No. 8167, los titulares de la licencia de construcción se pronunciaron sobre el recurso.

2. PROCEDENCIA DEL RECURSO

Establece el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

"Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez..."

En el presente caso tenemos que, la delegada de la Personería se notificó el día 2 de junio de 2022 e interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022 el día 17 de junio de 2022, es decir, por fuera del término de diez (10) días previstos para la interposición de los mismos, los cuales vencieron el día 16 de junio de 2022.

Por tanto, el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por la abogada Lady Magaly Suárez Moreno, en su calidad de agente de la Personería de Bogotá D.C., mediante radicación No. 7771 del día 17 de junio de 2022, resulta que fue presentado extemporáneamente y debe rechazarse conforme lo disponen los artículos 77 Numeral 1 y 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que disponen:

"Artículo 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos."

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. *Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido..."*

(...)

"Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja."





"Por la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 expedida el 16 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C."

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana No 3 (P) de Bogotá D.C.

RESUELVE

ARTÍCULO 1.º RECHAZAR el recurso de Reposición y en subsidio de Apelación interpuesto por la abogada Lady Magaly Suárez Moreno, en calidad de delegada de la Personería de Bogotá D.C., contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1142 del 16 de mayo de 2022, otorgada por este Despacho en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio de la CL 65A 126 20 Y CL 65A 126 60 de la urbanización Jaboque Reservado localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 2.º NOTIFICAR el presente acto administrativo en los términos del artículo 56 del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, advirtiendo que contra el rechazo del recurso de Apelación procede el Recurso de Queja, el cual podrá interponerse directamente ante la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente decisión, de conformidad con el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ING. ELICET BONILLA GODOY
Curadora Urbana No 3 (P) de Bogotá D.C.



Fecha ejecutoria 26 JUL 2022

Revisión jurídica: Augusto Gómez Sánchez
Elaboración: Nicolás Otero Álvarez



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL - LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTÁ D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 812 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 670 de 2017 y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-3-21-0782 del 23 de Junio de 2021, la sociedad QUYNZA S.A.S con NIT.901803002-9 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso JABOQUE RESERVADO, representada legalmente por el señor ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET con cedula de ciudadanía No.79958463, solicitó ante este Despacho mediante apoderado, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, predios ubicados en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 (actual) identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos.50C-547841 y 50C-565182 de la Localidad de Engativá y Modificación de Licencia de Urbanismo vigente del Proyecto denominado **PENTECOSTÉS - UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** para el predio ubicado en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual) identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40760170 de la Localidad de Bosa.

Que el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, objeto de la presente solicitud, se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No.74 Engativá, (SIN REGLAMENTAR), y en los planos del Decreto 190 POT esta zonificado en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, con asignación de Tratamiento de Desarrollo.

Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004, se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual estableció que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un Área Neta inferior a diez (10) hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

Que los predios ubicados en la CL 65A 126 20 y CL 65 A 126 60 con Chip Nos. AAA0144ENUZ y AAA0144ENSK, identificados con folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-547841 y 50C-565182, se encuentran actualizados mediante los planos Topográficos Nos.005669065008 y 005669065009, preferidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEDC.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

cuantan con un área bruta de 3230.80 M2 y 3272.20 M2 para un total de 6,503.00 M2, sobre los cuales se proyecta el Desarrollo denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, los cuales no requieren formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., teniendo en cuenta que están localizados en suelo urbano y están rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas.

Que mediante los oficios No. 2021EE16870 del 11 de mayo de 2021 y 2021EE8851 del 16 de marzo de 2021 la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, aprobó la actualización de los planos topográficos para los predios "CL 65A 126 20" y CL-65A 126 60", con Números: 005669065009 y 005669065008, y señaló las reservas viales para los predios de acuerdo con lo señalado por la Dirección de vías y Transporte y servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación según oficio 2-2021-19295 del 12 de marzo de 2021.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa y NO presenta riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que mediante oficio 104-14-024-2021020214 del 18 de junio de 2021 expedido por la Aeronáutica Civil, autorizó una altura máxima de 46.50 metros para el predio sobre el cual se desarrolla el proyecto denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**

Que el Desarrollo denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, debe destinar para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) subsidiada, un área de 922.36 M2, equivalente al 20% del área útil del Proyecto, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el Decreto Distrital 221 de 2020, "Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 ", Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI" y se adoptan otras disposiciones", señala las disposiciones en el Distrito Capital para el cumplimiento de los porcentajes de suelo VIP, en tratamiento de desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Que el titular del predio y el Urbanizador responsable de la Urbanización del desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 de la Localidad de Engativá, optó por trasladar la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) de 922.35 m2, en parte del Lote 7 A VIP de la Urbanización PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, ubicado en la ubicada en la en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual), de la Localidad de Bosa, acogiéndose a lo previsto en el Decreto 221 de 2020.

Que el Proyecto denominado PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, ubicado en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual), de la Localidad de Bosa cuenta con Licencia de Urbanización expedida mediante Resolución No. RES 18-1-0182 de Abril 6 de 2018, por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C. Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, la cual fue prorrogada mediante Resolución No. RES 11001-1-20-0861 de Abril 17 de 2020, por lo tanto cuenta con licencia de Urbanización vigente.

Que el Capítulo III artículo 8 Parágrafo 1,2 y 3 del Decreto Distrital 221 de 2020, establece las modalidades de cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP y VIS, y reglamenta el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo o Vivienda de Interés Social en Tratamiento de Renovación Urbana (VIS).

*** ARTÍCULO 8º.-** Traslado de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo o Vivienda de Interés Social en Tratamiento de Renovación Urbana (VIS). La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) según corresponda, se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo y en tratamiento de Renovación Urbana modalidad de redesarrollo, según sea el caso. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación del valor de referencias de suelo del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado **URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA**, en calidad de receptor de la obligación VIP.

A1 = Área de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1= Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el valor de referencia será para nuestro caso, el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Que mediante oficio 2021EE222164 del 03 de mayo de 2021, expedido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, se certifica el valor de referencia para los predios CL 65A 126 60/20 predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO** en \$ 950.000 metro cuadrado y para el predio localizado en la CL 71 A sur No. 82 A-10 INT 1 (actual), predio **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** en \$ 1.000.000 metro cuadrado.

Que en aplicación de la norma citada, el proyecto denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO** localizado en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 de la Localidad de Engativá, traslada 877.00 m2 de suelo VIP, al proyecto **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, localizado en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual), de la Localidad de Bosa, aprobado mediante Resolución No.RES 18-1-0182 del 06 de Abril de 2018, prorrogada mediante la Resolución No.RES 11001-1-20-0861 del 17 Abril 2020.

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de Urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del Área Neta Urbanizable.

Que el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO** debe prever 1.625,76 Mts2 de cesión obligatoria de parque al Distrito Capital, sin embargo el interesado solicitó pagar al Distrito el porcentaje obligatorio de Cesión pública acogiéndose al literal a del Artículo 13 del Decreto 327 de 2004 el cual señala: "Cuando el total de cesión pública y equipamientos sea menor a 2000 mts2, se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos".

Que mediante Resolución 803 el 08 octubre de 2021, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, expidió la liquidación de la obligación urbanística para parques y

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL - LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

equipamientos correspondiente al desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO por un valor de (\$ 1'679. 368.258) Mil seiscientos setenta y nueve millones, trecientos sesenta y ocho mil doscientos cincuenta y ocho pesos moneda legal colombiana.

Que de acuerdo con lo señalado en el Artículo 3 de la Resolución 803 de 2021, el titular de la licencia deberá cancelar el valor correspondiente señalado en la citada Resolución dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecución del Acto Administrativo mediante el cual el Curador Urbano expida la correspondiente licencia.

Que el interesado se acoge a lo establecido en el Artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual: "(...) Para aumentar la edificabilidad por encima del Índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b) La cesión del suelo urbano para la conformación de la malia vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malia vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)

Que el predio se encuentra ubicado según plano del POT Decreto 190 de 2004, en Rango 1 de Edificabilidad para lo cual se permite alcanzar un Índice de Construcción máximo de 2,75 sobre Área Neta Urbanizable.

Que el interesado previó el porcentaje de cesión de parque adicional para aumento de edificabilidad en el predio así:

Que el predio se encuentra ubicado en estrato 2 por lo tanto dando aplicación a la tabla de equivalencias No.1 del Artículo 44 del Decreto 327 de 2004, correspondiente al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", por cada metro cuadrado de cesión de parque adicional, se autorizan 20 M2 de construcción adicional por encima del índice de

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO** permitido. Así las cosas el interesado se acoge a la condición c del artículo mencionado así: aplica un Índice de Construcción adicional al Básico establecido, teniendo en cuenta que el Proyecto Urbanístico propone una cesión de suelo en sitio adicional a la exigida para parques públicos con un área de **617.14 m2** de los cuales 497.89 M2 son de área válida para el Índice de Construcción y, lo que permite incrementar el Índice de Construcción en un área de **11,380.30 m2** los cuales corresponden a **1.75 de I.C.**, Teniendo en cuenta las anteriores cesiones se autorizan los 11,380.30Mts2 adicionales de Índice de construcción para un total de 17.883,33 Mts2 (I.C 2.75) los cuales se autorizan en su totalidad.

Que de acuerdo con lo señalado en el Artículo 3 de la Resolución 803 de 2021, el titular de la licencia deberá cancelar el valor correspondiente señalado en la citada Resolución dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecución del Acto Administrativo mediante el cual el Curador Urbano expida la correspondiente licencia.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el interesado presentó copia del oficio No. 3231001-S-2021-030356 de fecha 5 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P.; Oficios No. 144514608 de fecha 02 de febrero 2021 y 181350958 el 18 de agosto 2021, expedido por CODENSA S.A. E.S.P; Oficio No. CD-000534-2021 de fecha 08 enero 2021, expedido por GAS NATURAL S.A. E.S.P

Que tal como lo establece el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C.; el predio se encuentra en Estrato Provisional Dos (2).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios del 28 de Junio de 2021, los cuales fueron enviados a las direcciones de los predios colindantes; sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo de presentara pronunciamiento alguno al respecto.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron las fotografías de la valla al expediente el 29 de junio de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se haya presentado pronunciamiento alguno sobre el particular



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede **Modificación de Licencia de Urbanización** vigente del proyecto denominado **URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA**, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Que en el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 se establece: (...) *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2.003 y las normas que lo reglamenten"*.

Que la Circular No.001 del 25 de noviembre de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP determina: *"(...) para las zonas sometidas al tratamiento urbanístico de desarrollo, los curadores urbanos deberán verificar la exigibilidad de la participación en plusvalía con ocasión de la expedición de la licencia de urbanización, para lo cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud del estudio que determine la liquidación del efecto plusvalía"*.

Que mediante radicado No. 06278 del 25 de Agosto de 2021, este Despacho solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación con el radicado No.1-202175738 del 30 de Agosto de 2021, se sirviera informar si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Desarrollo, cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación.

Que mediante oficio No.2-2021-86317 del 1 de Octubre de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación informó a este Despacho que los predios ubicados en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 SI configuran hechos generadores de Plusvalía.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente acto y previa verificación del los Certificados de Tradición y Libertad del predio, se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, no requiere Licencia Ambiental; lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

CU3E210/4-03

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene la modificación del Proyecto de Urbanización vigente para el desarrollo denominado **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** localizado en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual), en la Localidad de Bosa, objeto de modificación (receptor de VIP) mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. **CU3B48/4-11**.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que los proyectos presentados, cumplen 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. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este 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.

Aprobar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, predios ubicados en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 (actual) identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos.50C-547841 y 50C-565182 de la Localidad de Engativá, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el artículo 3 de la presente Resolución.

ARTICULO 2

Aprobar la Modificación de Licencia de Urbanismo vigente del Proyecto denominado **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** predio ubicado en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual) con Folio de Matricula No.50S-40760170, de la Localidad de Bosa, aprobado mediante Resolución No.RES 18-1-0182 del 06 de abril de 2018 y prorrogada mediante la Resolución No.RES 11001-1-20-0861 del 17 Abril 2020 en calidad de receptor de la obligación VIP de la **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el artículo 4 de la presente Resolución.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

ARTICULO 3.

Adóptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo **JABOQUE RESERVADO** el identificado con No. **CU3E210/4-03**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. E-30 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 4.

Adoptar como Plano que contiene la Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** el identificado con No. **CU3B48/4-11**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. E-30 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

PARÁGRAFO: El plano N° **CU3B48/4-11** aprobado mediante la presente Resolución que contiene la Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** reemplaza y sustituye en su totalidad al plano No. **CU1B 48/4-06** aprobado por la Curaduría Urbana No 1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca.

Se solicita a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Curadora Urbana N°1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, incorporar la siguiente nota en el original del Plano Urbanístico del desarrollo denominado **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** identificado con No **CU1B48/4-06**.

ESTE PLANO ES ANULADO Y REMPLAZADO EN SU TOTALIDAD POR EL PLANO N° CU3B48/4-11 aprobado mediante Resolución N° 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021.

ARTICULO 5. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo a la sociedad **QUYNZA S.A.S** con NIT:901803002-9 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso **JABOQUE RESERVADO**, representada legalmente por el señor **ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET** con cédula de ciudadanía No.79958483, para, para los predios ubicados en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 (actual), de la Localidad de Engativá, identificado con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos.50C-547841 y 50C-565182.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Se otorga Modificación de Licencia de Urbanismo vigente del Proyecto denominado **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** para el predio ubicado en la CL 71 A sur 82 A 10 INT 1 (actual) identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40760170 de la Localidad de Bosa, a las sociedades CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S con NIT.900310909-4 representada legalmente por el señor FRANCISCO JAVIER GONZALEZ NULE identificado con cédula de ciudadanía Ni.8678984, ANNEXAR S.A.S con NIT.900432057-8 representada legalmente por la señora ANNETH ADRIANA RUIZ MARTINEZ con cédula de ciudadanía No.52030019 y la sociedad QUYNZA S.A.S con NIT.901083002-9 representada legalmente por el señor DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET con cédula de ciudadanía No.79958463 en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso LOTE PENTECOSTES, en cuanto a la recepción de 877.00 m2 de área Vip del proyecto **JABOQUE RESERVADO** al interior del predio denominado lote 7.

ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador, certifiquen la iniciación de la obra.

Que la presente Resolución no modifica la vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el desarrollo denominado **PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA**, aprobado mediante Resolución No.Res 18-1-0182 del 05 de abril de 2018, prorrogada mediante 11001-1-20-0861 del 17 Abril 2020.

ARTICULO 7. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

7.1 Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad QUYNZA S.A.S con NIT.901803002-9 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso JABOQUE RESERVADO, representada legalmente por el señor ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET con cedula de ciudadanía No.79958463.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

7.2 Establecer como titulares de la Modificación de Licencia de Urbanización vigente a las sociedades CONSTRUCCIONES PALERMO S.A.S con NIT.900310909-4 representada legalmente por el señor FRANCISCO JAVIER GONZALEZ NULE identificado con cédula de ciudadanía NI.8676984, ANNEXAR S.A.S con NIT.900432057-8 representada legalmente por la señora ANNETH ADRIANA RUIZ MARTINEZ con cédula de ciudadanía No.52030019 y la sociedad QUYNZA S.A.S con NIT.901083002-9 representada legalmente por el señor DEMIAN ANDRES MARTIN PACHECO AUBARET con cédula de ciudadanía No.79958463 en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso LOTE PENTECOSTES.

7.3 Establecer como Urbanizador responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo, del desarrollo denominado JABOQUE RESERVADO, a la Señora LILIANA GARCÍA AGUDELO, identificada con cédula de ciudadanía No.5201450952 de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional No.25700-65821, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 8.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

3.1 INFORMACION DE LOS PREDIOS.

- Nombre de la urbanización: JABOQUE RESERVADO (Predio Emisor)
- Dirección: CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60
- Área Bruta: 6.503,03 M2
- Área Neta Urbanizable: 6.503,03 M2
- Folio de Matrícula inmobiliaria: N°s.50C-547841 y 50C-565182
- Chip: AAA0144ENVZ Y AAA0144ENSK

- Nombre de la urbanización: PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA (Predio Receptor)
- Dirección: CL 71 A sur 82 A 10 INT 1
- Área Bruta: 32.000.00 M2
- Área Neta Urbanizable: 32.000.00 M2
- Folio de Matrícula inmobiliaria: No. 50S-40780170
- Chip: AAA0236BASK

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

8.2 DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cubre: La totalidad del Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado JABOQUE RESERVADO.

8.3 DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EAAB E.S.P.: Oficio No. 3231001-S-2021-030356 de fecha 5 de febrero de 2021
- CODENSA S.A. E.S.P.: Oficios No. 144514606 de fecha 02 de febrero 2021 y 181350958 el 18 de agosto 2121.
- GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-000534-2021 de fecha 08 enero 2121

ARTICULO 9. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

9.1AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

| | |
|---|-------------|
| • Área Neta Urbanizable: | 6.503,03 M2 |
| • Cesión Obligatoria (a cancelar al I.D.R.D): | 1.525,76 M2 |
| • Área cesión Adicional (aumento edificabilidad) | 617,14 M2 |
| • Cesión malla vial: | 1.274,10 M2 |
| Kr 127 V-7 | 734,41 M2 |
| Kr 126 V-7 (Peatonal) | 362,89 M2 |
| Cl 65 A V-8 | 176,80 M2 |
| • Total Cesiones al Distrito en el proyecto: | 1.891,24 M2 |
| | |
| • Total Área Útil: | 4.611,79 M2 |

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU3E210/4-03 que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

9.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.

| | |
|---|-------------|
| • Total Área Útil: | 4.611,79 M2 |
| Área Útil (V.I.P.) Traslado a la urbanización | 922,36 M2 |

PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA :

| | |
|-----------------------------|-------------|
| RECEPTORA VIP | 877,00 M2 |
| Área Útil (No VIP, No VIS): | 4.611,79 M2 |

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

9.3. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.4. Zonificación Urbanística.

- UPZ 74, ENGATIVA (sin reglamentar)
- Tratamiento: Desarrollo (PLANO TRATAMIENTOS POT Decreto 190/2004)
- Área de Actividad:Residencial (PLANO AREAS DE ACTIVIDAD POT)
- Zona: Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.(PLANO 25 USOS POT)

9.5. 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., modificado por la Resolución Distrital 1641 de 2020, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, modificado por la Resolución Distrital 751 de 2018, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 Zonas de tratamiento especial para mitigación de riesgo por

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

remoción en masa y No.6 Suelo de protección por riesgo de remoción en masa de inundación, el predio NO se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.6. Estrato socioeconómico provisional. Dos (2)

Que mediante Decreto 551 del 12 de Septiembre de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C., el predio se encuentra en Estrato Provisional 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.

9.7. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

9.8 Localización de la zona de cesión para mayor edificabilidad para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital para mayor edificabilidad, destinada para parque recreativo, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acollada, según Plano No. CU3E210/4-03 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

9.9. Cesiones obligatorias para parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

Las áreas de cesión para parque y equipamiento comunal es objeto de pago al Distrito Capital mediante Resolución No. 803 del 08 de octubre de 2021.

9.10 Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

El diseño del parque recreativo previsto al interior del desarrollo JABOQUE RESERVADO, deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión, será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente al parque recreativo de la URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto, en los cuales se determinan entre otras:

- **Índice de Ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva, adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes Índices de Ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.
- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

Nota: El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

9.11. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano del Desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, distinguido con el No. CU3E210/4-03, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2021EE16870 del 11 de mayo de 2021 y 2021EE8851 del 16 de marzo de 2021 expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la Incorporación del Plano Topográfico.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano No. CU3E210/4-03, DEBERÁN SER DEFINIDAS POR LA ENTIDAD COMPETENTE.

9.12 NORMAS URBANISTICAS.

9.13 Uso Principal: Vivienda Multifamiliar.

- **Usos Complementarios.** Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad, Residencial, Zona, Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

9.14 ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA.

9.14.1 Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de Agrupación.

Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP). El 20% correspondiente al área útil del proyecto destinada a vivienda de interés prioritario (VIP) con un equivalente a 877.00 m², el cual se trasladara según la fórmula establecida en el Decreto Distrital 221 De 2020, 877.00 m² a el lote 7 A VIP de la urbanización PENTECOSTÉS – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, localizado en la localizado en la CL 71 A sur No. 82 A-10 INT 1 (actual), aprobado mediante Resolución 18-1-0182 del 06 de abril de 2018, prorrogada mediante 11001-1-20-0861 del 17 Abril 2020, modificada mediante le presente resolución.

9.14.2 Área Mínima de la Vivienda.

El área mínima de la vivienda, será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M².

9.14.3 Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la URBANIZACION JABOQUE RESERVADO.

9.14.3.1 Altura Permitida.

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto la altura será la resultante de la correcta aplicación de los Índices de Ocupación y Construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

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 (para el cálculo de antejardines y aislamientos).
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

NOTA: mediante oficio 104-14-024-2021020214 del 18 de junio de 2021 expedido por la Aeronáutica Civil, autorizó una altura máxima de 46.50 metros para el predio sobre el cual se desarrolla el proyecto.

9.4.5.2. Índice de Ocupación y de Construcción.

9.4.5.2.1. Índice de Ocupación.

- El Índice de Ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- Los Índices de Ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0.28% sobre el Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un Índice máximo de Ocupación de 0.33% sobre el Área Neta Urbanizable.
- Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definen los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0.45 del área neta urbanizable.
- Un máximo del 5% del área útil del Proyecto, no se contabilizará dentro del Índice de Ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado **URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA**, en calidad de receptor de la obligación VIP.

9.4.5.2.2. Índice de Construcción.

De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., al predio en que se desarrolla la **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

| RANGO | UBICACIÓN | I.C. BASICO | I.C. MAXIMO |
|--------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| RANGO 1 | En áreas de Centralidad | IC: 1.00 | IC: 2.75 |

- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e índices", contenido en el Plano No. **CU3E210/4-03** que se aprueba mediante la presente Resolución.
- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

Que le interesado previo una cesión adicional en sitio para parques públicos con un área de **617.14 m²** de los cuales 497.89 M² son de área válida para el Índice de Construcción y, lo que permite incrementar el Índice de Construcción en un área de **11,380.30 m²** los cuales corresponden a **1.75 de I.C.**, Teniendo en cuenta las anteriores cesiones se autorizan los 11,380.30M² adicionales de índice de construcción para un total de 17.883,33 M² (I.C 2.75) los cuales se autorizan en su totalidad.

9.4.5.3. Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

9.4.5.3.1. Sótanos.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- **Manejo de sótanos.**



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25M sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 m. respecto de la línea de demarcación del predio.

9.4.5.3.2. Semisótanos.

• Manejo de Semisótanos.

Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considerará como piso completo.

9.4.5.3.3. Usos Permitidos en Sótanos y Semisótanos.

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

9.4.5.3.4. Manejo de Rampas y Escaleras.

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral las rampas de acceso a personas con limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre la materia.

9.4.5.4. Aislamientos.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

| USOS | NUMERO DE | AISLAMIENTOS MINIMOS | |
|------|-----------|----------------------|----------------|
| | | ENTRE EDIFICACIONES | CONTRA PREDIOS |

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

| | PISOS | (en metros) | VECINOS (en metros) |
|--|----------|------------------------|------------------------|
| Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP | 1 a 3 | 5,00 | 3,00 |
| Vivienda No VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal | 1 a 3 | 5,00 | 3,00 |
| | 4 a 5 | 7,00 | 4,00 |
| | 6 a 7 | 9,00 | 5,00 |
| | 8 a 17 | 1/2 de la altura total | 1/3 de la altura total |
| | 18 o más | | |

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3M se asumen 3M de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00M, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50M, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

9.4.5.5. Voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80 M.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.
- Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

9.4.5.6. Antejardines y Retrocesos.

9.4.5.6.1. Antejardines.

Para el lote único que conforma 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 | NUMERO DE PISOS | ANTEJARDIN MÍNIMO (En metros) |
|--|-----------------|-------------------------------|
| Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP | 1 a 3 | 0,00 |
| 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 antejardines 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 antejardín.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL - LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

- 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.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

9.4.5.6.2. Retrocesos.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colindan con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00M de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00M de ancho.

9.4.5.7. Cerramientos.

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

- Un cerramiento de hasta 1,20M de altura, en materiales con el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40M.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías públicas.

9.4.5.7.1. Cerramientos de Carácter Temporal.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50M y se permiten para cerrar el predio sin urbanizar.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado **URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA**, en calidad de receptor de la obligación VIP.

PARAGRAFO: Con la licencia de urbanización y construcción concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

9.4.5.8. Construcciones Provisionales.

De conformidad con el artículo 31 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, se permite la construcción de la sala de ventas, en el área de cesión pública para parque de la Urbanización denominada **URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO**. Estas construcciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de Urbanismo y del parque que debe ser entregado al Distrito Capital, libre de construcciones.

9.4.5.9. 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:

9.4.5.9.1. Para uso de vivienda Multifamiliar NO VIS:

- Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas
- Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas.

9.4.5.9.2. Para uso de vivienda Multifamiliar VIS - VIP (subsidiarias):

- Privado: Un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas*
- Visitantes: Un (1) cupo por cada dieciocho (18) viviendas*.

* Según concepto No. 2-2014-17866 de fecha 29 abril de 2014, expedido por la Secretaría 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.

9.4.5.9.3. 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.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas en condición de discapacidad, con dimensiones mínimas de 4,50M. por 3,80M., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalizado con el símbolo gráfico de discapacidad.

9.4.5.10. Equipamiento Comunal.

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

9.4.5.10.1 Para el uso de vivienda multifamiliar NO VIS:

Quince (15) m2 por cada 80 m2 de construcción.

9.4.5.10.2 Para el uso de vivienda multifamiliar VIS - VIP:

Para las primeras ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea Neta Urbanizable: 6,0 M2 por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea de Área Neta Urbanizable, 8,5M2 por cada unidad de vivienda.

9.4.5.10.3 Para otros Usos:

Diez (10,00) m2 por cada 120,00 m2 de construcción en el uso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazuelas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

9.4.5.10.4 Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

| DESTINACION | PORCENTAJE MINIMO |
|---|--|
| 1. Zonas verdes recreativas | 40% |
| 2. Servicios comunales | 15% |
| 3. Estacionamientos adicionales para visitantes | El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente. |

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

9.4.5.11. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios de las Personas con Movilidad Reducida.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.4880 del 5 de diciembre de 2011 - "Especificaciones técnicas generales de materiales y construcción para proyectos en infraestructura vial y de espacio público en Bogotá, D.C. - IDU ET 2011" del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU; Decreto Distrital 308 de 2018 "Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C."; Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

9.4.5.12. Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución No.4880 del 5 de diciembre de 2011 - "Especificaciones técnicas generales de materiales y construcción para proyectos en infraestructura vial y de espacio público en Bogotá, D.C. - IDU ET

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

2011" del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU; Decreto Distrital 308 de 2018 "Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C.", y Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.4.5.12.1. Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 308 de 2018 y 219 de 2016 "Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C.", 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 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

9.4.5.12.2 Estándares de Habitabilidad

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².
- b. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.

- c. La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12 m2) por vivienda. Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las cesiones públicas para parque y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción.

9.4.5.13. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto denominado URBANIZACION JABOQUE RESERVADO deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Microzonificación sísmica de Bogotá.** Decreto Distrital 523 de 2010
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011 y Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.
- **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 compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.
- **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

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Requisitos de protección contra incendio en edificaciones y Requisitos Complementarios Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente según la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión, Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público, RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS.** Resoluciones 330 de 2017 y 850 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.
- **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

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones,

9.4.5.14. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 413 de 2005 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto 553 de 2018 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decreto Distrital 603 de 2007, Decreto Distrital 308 de 2018 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 1568 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que mediante oficio No.2-2021-86317 del 1 de Octubre de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación informó a este Despacho que los predios ubicados en la CL 65A 126 20 y CL 65A 126 60 SI se configuran hechos generadores de Plusvalía.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente acto y previa verificación del los Certificados de Tradición y Libertad del predio, se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

ARTICULO 12. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo JABOQUE RESERVADO, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

12.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de 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 aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega i 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 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras sobre las vías de la malia vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, y la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital, o la norma que los derogue, modifique o sustituya.
- Conforme lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 621 de 2016, corresponde al titular de la licencia urbanística, elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, de Bogotá EAB - ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el fin que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997 por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones, adicionada por la Ley 1287 de 2009, reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto Único de Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015, las normas técnicas colombianas NTC y demás normas vigentes en la materia.
 - NTC 4279 de 2005: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Vías de circulación peatonales planas".
 - NTC 4774 de 2008: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales".
 - NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales".
 - NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".
 - NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras".
 - NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".
 - NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".
- Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención de espacio público.
- Las demás establecidas en la normatividad aplicable.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- 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.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

- 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 845 de 2019.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto No.2041 de 2014, Decreto 1077 de 2015, la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- 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.

PARAGRAFO 1. La totalidad de las obligaciones establecidas en el Decreto 651 del 30 de octubre de 2019 Plan Parcial de Renovación Urbana "Dispapeles" se, entenderán incluidas en la presente Resolución, aun cuando no queden estipuladas expresamente en la misma.



REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

PARAGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición de la presente Resolución no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el PPRU "Dispapeles". Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para, ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

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.

ARTICULO 13. 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 y el Artículo 5° del Decreto 645 de 2019, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP-
- La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.
- El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia, esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.
- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento, comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

- Si 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.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y armojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

ARTICULO 14° 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 referencia No.11001-3-21-0782 del 24 de Junio de 2021.
- El Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, aprobado bajo el número de archivo CU3E210/4-03 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-19-0782.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-80, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador, responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

- Los oficios No. 2021EE16870 del 11 de mayo de 2021 y 2021EE8851 del 16 de marzo de 2021, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la Actualización del Plano Topográfico correspondiente al los predios CL 65A 126 60/20
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos de los predios, oficios No. 3231001-S-2021-030356 de fecha 5 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P.; Oficios No. 144514606 de fecha 02 de febrero 2021 y 181350958 el 18 de agosto 2121, expedido por CODENSA S.A. E.S.P; Oficio No. CD-000534-2021 de fecha 08 enero 2121, expedido por GAS NATURAL S.A. E.S.P
- Los estudios requeridos la mitigación de impactos por amenazas de remoción en masa Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, 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 545 de 2016 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 15. 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 y Construcción 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.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativé se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 16. 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 17. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D en cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

REFERENCIA: 11001-3-21-0782

RESOLUCIÓN: 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado URBANIZACIÓN JABOQUE RESERVADO, ubicado en la Calle 65 A N° 126-20 y Calle 65 A N° 126-60, de la Localidad de Engativá se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Adicionalmente se concede Modificación de Licencia de Urbanización vigente del proyecto denominado URBANIZACIÓN PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL - LA PALESTINA, en calidad de receptor de la obligación VIP.

ARTICULO 18. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

ARTICULO 19. 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 Subsecretaría 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 CÚMPLASE.


Ana María Cadena Tobón
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Aprobó: Arq. Natalia Borrero Cortés
Coordinadora de Urbanismo

Aprobó: Ing. Julián Samiento
Ingeniero Catastral

Aprobó: Arq. María Fernanda Martínez R
Arquitecta de Urbanismo

Aprobó: Juliana Restrepo
Júridica

04 ENE 2022 ✓