



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ 2023

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 195 del Decreto 0419 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entiende que ésta man su debidamente radicada. La radicación de estos documentos, solo podrá ser objeto de devolución los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.		2. Identificación Número NIT 860513493-1	
3. Representante legal de la persona jurídica NATALIA PRASCA VENGOECHEA		4. Identificación del representante legal 32840168	5. Registro para la enajenación de inmuebles 186073
6. Dirección Calle 134 - 72-31		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: angela.lopez@constructorabolivar.com	
		8. Teléfono 6253030 Ext. 1224	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda URBANA 30		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 TORRE 1	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 148 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 229 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 14 # 30 - 52		13. Localidad - UPZ Puente Aranda - UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 67	
16. Licencia de urbanismo 11001-3-21-1549	Fecha de ejecución 21-DIC.-2021	Curaduría 3	17. Licencia de construcción 11001-3-21-1832
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 4546.88m²		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 72458.91M²	20. Área a construir para esta radicación (m ²) 30225.95m²
21. Afectación por fenómenos de ramación en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %	23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-
24. Chip(s) AAA0073RMMR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-101774	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 2% \$ 949.607		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 01-mar.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número SI	Fecha SI	Notaría SI
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	Escritura número 1327	Fecha 26-abr.-2023	Notaría 13
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	Escritura o Contrato número 0	Fecha 23-ago.-2021
31. Tiene Fianza de administración recursos? SI	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA	Contrato SI	Fecha 12-ene.-2022
		Vigencia 20-dic.-2024	Prórroga SI

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me oño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230098	FECHA 19 MAY 2023
<i>Natalia Prasca Vengoechea</i> NATALIA PRASCA VENGOECHEA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2810 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 13 JUN 2023 <i>Sauranboque</i> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2810/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

ENAJENADOR: Constructora Bolívar
Nombre del Proyecto: urbana 30 - etapa 1 - Torre 1.

(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 unico 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 es 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 prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvarcia 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 sanatoria 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.	✓		+
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador	✓			
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoria y de los planos arquitectónicos aprobados.	Licencia de urbanismo ejecutoria, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, 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 prerrogas, 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	✓		
*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.	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.)	✓		+
Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓			
Relacionar los datos de todos los enajenadores con quienes el inmueble, firmado por	✓			



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MUNICIPALIDAD

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

Formato PM35-FO086 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"/>	

1. 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 planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
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 transitado 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:

Completo

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Laura M. Forque

Fecha de verificación:

17-05-2023

Firma del profesional:

c.c. Laura M. Forque

RADICACIÓN COMPLETA:

19-05-2023

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: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Pagina 1 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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: 17-08-1972 RADICACIÓN: 1970-08561 CON: DOCUMENTO DE: 25-04-1970

CODIGO CATASTRAL: AAA0073RMMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

STADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON EL EDIFICIO DE UNA PLANTA Y MEZZANINE SOBRE EL CONSTRUIDO, SITUADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA, EN LA CARRERA 30 Y DISTINGUIDO CON EL # 13-A-33, ALINDERADO ASI: POR EL ORIENTE: EN UNA EXTENSION DE 62 METROS CON LA AVENIDA CUNDINAMARCA, HOY CARRERA 30, POR EL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 64 METROS CON LA CARRERA 31, POR EL NORTE: EN 90.90 MTS CON LA CALLE 15, HOY CALLE 14; SUR: EN 93.20 CON LA CALLE 14 HOY 13 A. SEGUN RESOLUCION 11622 DE 05-04-2022 DE LA UAEC. EL AREA ES: 5796.9 M2. LOS LINDEROS SON: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN 62 MTS CON AK30, DEL PUNTO B AL PUNTO C EN 93.2 MTS CON CL 14; DEL PUNTO C AL PUNTO D EN 64 MTS CON KR 31; DEL PUNTO D AL PUNTO A EN 90.9 MTS CON CL 15. SEGUN RESOLUCION 11622 DE 05-04-2022 DE LA UAEC. EL AREA ES: 5796.9 M2. LOS LINDEROS SON: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN 62 MTS CON AK30; DEL PUNTO B AL PUNTO C EN 93.2 MTS CON CL 14; DEL PUNTO C AL PUNTO D EN 64 MTS CON KR 31; DEL PUNTO D AL PUNTO A EN 90.9 MTS CON CL 15.

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 14 30 52 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 30 13A 33 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 30 13A-33

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-04-1945 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1292 del 21-03-1945 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,366.6

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LABORATORIO CLIP

DE: URIBE PIEDRAHITA CESAR

A: ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO GRAN COLOMBIA S.A.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Página 2 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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: 04-06-1958 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 1900-01-01 00:00:00 JUEZ 3. CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

DE: ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO GRAN COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3189 del 06-06-1958 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,250,000

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO GRAN COLOMBIA S.A. ALMAGRAN

A: INDUSTRIA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES. (ICOAUTOS) S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7189 del 01-12-1959 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INDUSTRIA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES (ICOAUTOS S.A.)

A: ALMACENES LEY LTDA.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7422 del 18-11-1959 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD

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

DE: ALMACENES LEY LTDA.

A: ALMACENES FORTUNA LTDA.

X

A: ALMACENES MORAL S.A.

X

A: CANAL DE RODRIGUEZ HELENA

X

A: DE BEDOUT MORENO GUILLERMO

X

A: DUQUE DE SALDARRIAGA EMMA

X

A: FELIX DE BEDOUT E HIJOS SUCESORES

X

A: HENAO JARAMILLO ALFONSO

X

A: HIJOS DE HORACIO DE BEDOUT CIA LTDA.

X

A: INVERSIONES BERCEY CIA LTDA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Página 3 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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

A: LUIS ECHEVERRIA P Y CIA	X
A: PROMOTORA MORAL S.A.	X
A: RODRIGUEZ ARBELAEZ JORGE	X
A: RODRIGUEZ DE JUSTUS AMPARO	X
A: RODRIGUEZ DE UCROS CONSUELO	X
A: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO	X
A: SALDARRIAGA DEL VALLE HORACIO	X
A: SALDARRIAGA DEL VALLF GERMAN	X
A: TITO ABBO JR Y HNO LTDA	X
A: UCROS DE CUELLAR ANTONIO	X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 096 Fecha: 24-12-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7423 del 18-11-1959 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 105 APORTE

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

- DE: ALMACENES FORTUNA LTDA
- DE: ALMACENES MORAL S.A.
- DE: BEDOUT MORENO GUILLERMO
- DE: CANAL DE RODRIGUEZ HELENA
- DE: CROS CUELLAR ANTONIO
- DE: DUQUE DE SALDARRIAGA EMMA
- DE: FELIX DE BEDOUT E HIJOS SUCEORES
- DE: HENAO JARAMILLO ALFONSO
- DE: HIJOS DE HORACIO DE BEDOUT CIA LTDA
- DE: INVERSIONES BERGER Y CIA LTDA
- DE: LUIS ECHEVERRIA P Y CIA
- DE: PROMOTORA MORAL S.A.
- DE: RODRIGUEZ ARBELAEZ JORGE
- DE: RODRIGUEZ DE JUSTUS AMPARO
- DE: RODRIGUEZ DE UCROS CONSUELO
- DE: SALDARRIAGA DEL VALLE ALFREDO
- DE: SALDARRIAGA DEL VALLE GERMAN
- DE: SALDARRIAGA DEL VALLE HORACIO
- DE: TITO ABBO JR HNO LTDA



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Página 4 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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

A: GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS (CADENALCO)

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-10-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2428 del 13-09-1960 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 501 ARRENDAMIENTO (20 AÑOS)

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

DE: GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS (CADENALCO)

X

A: EMPRESA DE ENERGIA ELECTRICA DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-11-1973 Radicación: 73088358

Doc: ESCRITURA 5573 del 31-08-1973 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. (CADENALCO)

A: INVERSIONES INMOBILIARIAS D'COSTA Y CIA S.C.A.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-11-1973 Radicación: 73088358

Doc: ESCRITURA 5573 del 31-08-1973 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,250,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS D'COSTA Y CIA S.C.A.

X

A: GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. (CADENALCO)

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-01-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1780 del 10-05-1976 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. (CADENALCO)

DE: GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. (CADENALCO)

A: INVERSIONES INMOBILIARIAS D'COSTA Y CIA S.C.A.

A: INVERSIONES INMOBILIARIAS D'CDSTA Y CIA S.C.A.

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-08-1988 Radicación: 121650

Doc: ESCRITURA 3330 del 22-07-1988 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$397,896,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Pagina 5 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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

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

DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS D'COSTA Y CIA S.C.A.

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-11-1996 Radicación: 1996-99494

Doc: ESCRITURA 5128 del 24-09-1996 NOTARIA 2 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$397,996,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO POPULAR

NIT# 8600077387

A: INVERSIONES INMOBILIARIAS D'COSTA Y CIA S.C.A.

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-07-1997 Radicación: 1997-56370

Doc: ESCRITURA 5488 del 27-12-1996 NOTARIA 25 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS D COSTA & CIA S C A

A: FIDUCIARIA ALIANZA S.A

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-10-2002 Radicación: 2002-86727

Doc: ESCRITURA 4163 del 27-09-2002 NOTARIA 42 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,400,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ADM PROYECTO CARRERA 30

A: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PROCESAR LTDA.

NIT# 8903189522 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 14-07-2005 Radicación: 2005-64381

Doc: ESCRITURA 2133 del 08-07-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,935,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES PROCESAR LTDA.

NIT# 8903189522

A: LEASING BOGOTA S.A. (C.F.C.)

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-05-2011 Radicación: 2011-44708

Doc: OFICIO 1582 del 22-06-2010 JUZGADO 20 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Página 6 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO IMPOSICION SERVIDUMBRE NO. 10-0236

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

DE: CODENSA S.A. ESP

A: LESING BOGOTA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO LEASING BOGOTA SA CF

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 25-07-2011 Radicación: 2011-67558

Doc: ESCRITURA 4608 del 24-05-2010 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSACCION: 0163 TRANSACCION "ADQUISICION CON FINES DE INTEGRACION"

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

DE: LEASING BOGOTA S.A. CF

NIT 800.161.680-0

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644 X NIT 850.902.964-4

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-07-2011 Radicación: 2011-67559

Doc: ESCRITURA 9749 del 22-10-2010 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION "A LA ESCRITURA 4608 DE 24-05-2010 "QUE POR ESTA ESCRITURA CITA LAS MATRICULAS QUE IDENTIFICAN LOS INMUEBLES OBJETO DE TRANSFERENCIA EN VIRTU DE LA ADQUISICION CON FINES DE INTEGRACION Y ABSORCION"

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

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

X

A: LEASING BOGOTA S.A. CF

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 02-08-2011 Radicación: 2011-70685

Doc: ESCRITURA 2109 del 14-03-2011 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$29,350,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR NO FAMILIAR-ADICIONA ESC. 4608 DE 24-05-2010 NOT. 38 SE TRANSFIRIO PLENO DERECHO A LA ABSORBENTE BANCO DE BOGOTA S.A.

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: DISTRIBUIDORA DE PAPELES S.A.

NIT# 8600285802 X DISPAPPELES S.A.

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-33393

Doc: SENTENCIA SIN del 13-01-2012 JUZGADO 20 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

A: CODENSA S.A. ESP

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 22-01-2013 Radicación: 2013-5308



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matricula: 50C-101774

Pagina 7 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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: OFICIO 1418 del 14-05-2012 JUZGADO 020 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL JUZGADO 20CIVIL DEL CIRCUITO.OFICIO NO,1418 DEL 14/05/2013.PROCESO ABREVIADO NO.201000236

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

DE: CODENSA S.A. E.S.P.

NIT# 8300372480

A: LEASING BOGOTA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL LEASING PORVENIR S.A.(C.F.C.)

NIT# 8001616800X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-40746

Doc: RESOLUCION 1670 del 05-12-2013 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

A: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. HACIENDA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 31-03-2016 Radicación: 2016-22914

Doc: ESCRITURA 660 del 28-03-2016 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: DISTRIBUIDORA DE PAPELES S.A.

NIT# 8600285802X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-19233

Doc: OFICIO 20EE8363 del 03-03-2020 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 14-04-2020 Radicación: 2020-22854



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matrícula: 50C-101774

Página 8 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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

Doc: ESCRITURA 688 del 16-03-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$37,900,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0186 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: DISPAPELES S.A.S. NIT. 8600285802

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA DEL FIDEICOMISO DISPAPELES, IDENTIFICADO CON NIT. 8300537006

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 09-09-2020 Radicación: 2020-44245

Doc: CERTIFICADO 653 del 26-06-2020 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,000,000,000

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ESCRITURA # 1449 DEL 28-08-2020 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA". NIT# 8600030201

A: DISTRIBUIDORA DE PAPELES S.A. NIT# 8600285802

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 20-10-2020 Radicación: 2020-65358

Doc: ESCRITURA 2340 del 09-10-2020 NOTARIA ONCE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ARRENDAMIENTO

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

DE: DISTRIBUIDORA DE PAPELES S.A. NIT# 8600285802

A: GRUPO ENERGIA BOGOTA S.A. E.S.P. NIT# 8999990823

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 19-05-2022 Radicación: 2022-44395

Doc: OFICIO ER06514 del 16-05-2022 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

RESOLUCION NO. 11622 DE 2022 DE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *28*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230420881975539165

Nro Matrícula: 50C-101774

Pagina 9 TURNO: 2023-266331

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 08:59:26 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-178558 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 15

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-INT430

Fecha: 17-06-2011

EN PERSONAS RAZON SOCIAL COMPRADOR CORREGIDO VALE JSC/AUXDEL36/C2011-INT430/ABOGA150.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-266331

FECHA: 20-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

1

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS - PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO URBANA 30

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, de una parte **LUZ DARY MARGOTH VELOZA PAEZ Y ALEXANDRA GOMEZ RAMIREZ**, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Bogotá, respectivamente, identificadas como aparecen al pie de su firma, quienes en virtud del poder que les fue otorgado por medio de la escritura pública seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C. obra en nombre y representación de **1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPALES)**, quien para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPALES)** y como promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30** (en adelante "**EL CONJUNTO**"), sociedad que en adelante se denominará **LA CONSTRUCTORA**, estas sociedades podrán ser representadas por intermedio de la apoderada aquí mencionada y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Que por documento privado de fecha diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020), suscrito entre **La Constructora y La Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso DISPAPALES** (Hoy denominado **FIDEICOMISO URBANA 30**), con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad del predio ubicado en la **CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C.** identificado con la matrícula inmobiliaria **50C-101774** y la cédula catastral **13 A 30 1, CHIP AAA073RMMR** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante "**El Conjunto**") sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que por documento privado de fecha once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021) **La Constructora y La Promitente Vendedora** suscribieron modificación integral al contrato de fiducia mercantil Irrevocable, por medio del cual el **FIDEICOMISO DISPAPALES** pasó a denominarse **FIDEICOMISO URBANA 30** (En adelante, "**El Fideicomiso**").
3. Que, de conformidad con la Resolución No. 11622 de dos mil veintidós (022), expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, **El Predio** se describe y alindera así:
Predio ubicado en la **CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C.**, cuyos linderos son:
DEL PUNTO A AL PUNTO B EN SESENTA Y DOS METROS (62 MTS) CON AVENIDA CARRERA TREINTA (AK 30); DEL PUNTO B AL PUNTO C EN NOVENTA Y TRES PUNTO DOS METROS (93.2 MTS) CON CALLE CATORCE (CL 14); DEL PUNTO C AL PUNTO D EN SESENTA Y CUATRO METROS (64 MTS) CON CARRERA TREINTA Y UNO (KR 31); DEL PUNTO D AL PUNTO A EN NOVENTA PUNTO NUEVE METROS (90.9 MTS) CON CALLE QUINCE (CL 15). **El Predio** se identifica con la matrícula inmobiliaria No. **50C-101774** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro.

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

SEGUNDA: Objeto. La **Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en calle 14 # 30-52 de la actual nomenclatura Urbana de Bogotá, el cual se describe y alindera se indica en el anexo único de **Linderos**.

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato ____ (___), de conformidad con la certificación expedida por la _____, el día ____ (___) de _____ (___); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas:
a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
5. El **Conjunto** que es un proyecto de uso mixto el cual estará integrado por Bienes Privados y por Bienes Comunes. El carácter de uso mixto lo tiene en la medida que está integrado por apartamentos y once (11) Unidades Comerciales zonales, depósitos parqueaderos son privados, en consecuencia, en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encontrará sometido **El Conjunto** se calcularán los módulos de contribución para el componente o sector de vivienda (apartamentos) como para el componente o sector comercial (unidad comercial), para aquellos bienes o servicios de **El Conjunto** cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado.

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

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los)

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
 - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
 - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
 - c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
 - d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entepiso de las edificaciones.
 - e. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
 - f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
 - g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
 - h. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

CUARTA: Precio y forma de pago. El precio total de **El Inmueble** es el equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) del año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, el cual ha sido estimado en la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.). **El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **El Fideicomiso** en la cuenta destinada para el efecto, así:

1. Por concepto de cuota inicial:
 - a. La suma de Haga clic aquí para escribir texto., (\$Haga clic aquí para escribir texto.) Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
 - b. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) para cancelar en las siguientes fechas.

FECHA	VALOR
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

2. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
3. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto de las Cesantías depositadas en Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
4. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.), que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés social (en adelante **El Subsidio De Vivienda**), que tramitará **El Promitente Comprador** ante (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.) quien en el texto del presente contrato se denominará **La Entidad Otorgante Del Subsidio**.
5. El saldo del precio, o sea, la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Haga clic aquí para escribir texto.) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

Parágrafo 1: con respecto al precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que la suma de dinero mencionada en esta cláusula corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que se espera estarán vigentes en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, pero el

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública. En todo caso, si como resultado de la variación resultara alguna diferencia a favor de **El Promitente Comprador**, la misma será abonada a los gastos e impuestos de otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, la diferencia a cargo de **El Promitente Comprador** se sumará a la última cuota del precio de compraventa.

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

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito** y con el producto de **El Subsidio De Vivienda**, en caso de que por cualquier causa estos no sean aprobados, o sean aprobados por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá así mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

1. Obtener la viabilidad de **El Crédito** por parte de **La Entidad Crediticia**, para aquellos casos en que **El Subsidio De Vivienda** sea otorgado por los programas del gobierno nacional.
2. Presentar ante **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, en forma completa y dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de celebración del presente contrato, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación a **El Subsidio De Vivienda** y presentar al día siguiente a **La Promitente Vendedora** la constancia de tal radicación.
3. Mantener las condiciones y requisitos para el acceso a **El Subsidio De Vivienda** desde la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación y hasta la asignación, no podrá modificarse la conformación del hogar.
4. Presentar a **La Promitente Vendedora** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe **El Subsidio De Vivienda** dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la radicación del formulario de postulación.
5. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que proceda al giro anticipado de **El Subsidio De Vivienda** en favor de **La Promitente Vendedora**, en caso de que esta última cumpla con los requisitos legalmente exigidos para ello.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

6. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que **El Subsidio De Vivienda** sea girado directamente a favor de **La Promitente Vendedora** una vez proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega de **El Inmueble**. Para tales efectos, **El Promitente Comprador** entregará a **La Promitente Vendedora**, al momento de la firma de **La Promesa**, la correspondiente carta de autorización para el retiro de **El Subsidio De Vivienda** junto con sus rendimientos.

7. Autorizar expresa e irrevocablemente a la entidad financiera que administra la cuenta de ahorro programado para que esta sea inmovilizada hasta tanto se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado y a **El Subsidio De Vivienda** a favor de **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 1: Si antes de emitida cualquier respuesta por parte de **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, **La Promitente Vendedora** advirtiere que **El Promitente Comprador** no podrá ser beneficiario del subsidio, ya sea porque éste no cumple con los requisitos establecidos en la ley o por circunstancias del mercado que impliquen que **La Entidad Otorgante Del Subsidio** no asignará o no desembolsará **El Subsidio De Vivienda**, **La Promitente Vendedora** dirigirá una comunicación a **El Promitente Comprador** manifestando la ocurrencia de alguna de estas circunstancias, caso en el cual dentro de los diez (10) días comunes siguientes **El Promitente Comprador** deberá comunicar expresamente a **La Promitente Vendedora** si desea continuar con el negocio para lo cual deberá acreditar que cuenta con recursos para cubrir la totalidad del precio de **El Inmueble**. En caso de que opte expresamente por la terminación del contrato, o en caso de que no haya respuesta por parte de **El Promitente Comprador**, se terminará **La Promesa** sin que se entienda incumplimiento alguno por las partes.

Parágrafo 2: Si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** negare **El Subsidio De Vivienda** y **El Promitente Comprador** no entrega de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, se terminará **La Promesa**, con las siguientes consecuencias: (i) si es por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se entenderá incumplida **La Promesa** por éste último; (ii) si es por causas que no son imputables a **El Promitente Comprador**, se entenderá que no hubo incumplimiento alguno de su parte.

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

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

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
8. Constituir hipoteca sobre **El Inmueble** en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se tratara de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

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

Parágrafo 2: **La Promitente Vendedora** podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **El**

PROMESA DE COMPRAVENTA
 CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
 (FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Promitente Comprador en el trámite de los documentos con destino a **La Entidad Crediticia**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de **El Promitente Comprador**, dado que es exclusivamente una obligación a su cargo.

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

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

Parágrafo 5: En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de conceder algún beneficio a los créditos hipotecarios y estos fueren aplicables a **El Crédito** por estar el valor de **El Inmueble** dentro del rango establecido, **El Promitente Comprador** será el único responsable de adelantar todos los trámites para ser beneficiario del subsidio y por la disponibilidad, asignación y desembolso de **El Crédito**. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

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

SÉPTIMA: Otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **El Promitente Comprador** en favor de **La Entidad Crediticia**, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar **El Crédito**, a más tardar el día [Haga clic aquí para escribir texto.](#) de [Haga clic aquí para escribir texto.](#) [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.](#) en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la Notaría Sesenta y Cinco (65) De Bogotá D.C.

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

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

Parágrafo 2: Ante el acaecimiento de los eventos previstos a continuación, **La Promitente Vendedora** podrá prorrogar unilateralmente la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo de **El Conjunto**, o no hubiere sido emitido el certificado técnico de ocupación, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o **La Promitente Vendedora** no contare con constancias relativas al impuesto predial o a la contribución de valorización, si esta fuere exigible.

2. Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la cláusula de "Entrega de El Inmueble".

En los casos previstos en la presente cláusula, **La Promitente Vendedora** informará a **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo, tanto los hechos que dieron lugar al aplazamiento como la nueva fecha, hora y si es del caso la Notaría en la que se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio **La Constructora** determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la presente cláusula, está informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 4: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 5: En caso de que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

Parágrafo 6: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse la firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 7: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda a patrimonio familiar y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 8: **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

OCTAVA: Entrega de El Inmueble. **La Promitente Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Promitente Vendedora** remitirá a **El Promitente Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

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

1. En caso de que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Promitente Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.

PROMESA DE COMPRAVENTA
 CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
 (FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

Parágrafo 4: si **El Promitente Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Promitente Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Promitente Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

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

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

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las

obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.

4. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

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

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

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

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

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

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

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

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción**.
2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.

4. Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

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

DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.

1. El Predio fue adquirido por La Promitente Vendedora por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que efectuara la sociedad DISPAPALES S.A.S. mediante escritura pública número seiscientos sesenta y ocho (668) del dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta La Constructora con fundamento en la Licencia de Construcción contenida en la resolución 11001-3-22-1832 del 04 de agosto de 2022, ejecutoriada el 19 de octubre de 2022, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.

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

DÉCIMA PRIMERA: Impuestos y Contribuciones.

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

Parágrafo 1: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Promitente Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, a más tardar en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas al administrador de **El Conjunto** quien tendrá la obligación de recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **El Conjunto** y/o La Promitente Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura autenticada, el certificado de tradición de **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y certificación del Administrador de **El Conjunto** que señale el monto de la obligación adeudada.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

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

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

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

1. Por incumplimiento de las partes. Si el incumplimiento se refiere al pago del precio de compraventa, no habrá lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil.
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **El Promitente Comprador**, por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **El Promitente Comprador** o por haberse denunciado legalmente la desaparición de **El Promitente Comprador**. En estos eventos serán necesarios los documentos que acrediten la

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso

4. Por las causales expuestas en la cláusula de "cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos"
5. Por mutuo acuerdo expresado por escrito.

Parágrafo 1: De acaecer la terminación de **La Promesa** por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **La Promitente Vendedora** quedará en libertad de disponer de **El Inmueble** y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas de dinero desembolsadas por **El Promitente Comprador** en desarrollo de **La Promesa**, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. Si la terminación del contrato se produce por incumplimiento de alguna de las obligaciones consagradas en **La Promesa** o por ejercicio del derecho de retracto, se harán efectivas las arras pactadas en la cláusula siguiente.

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

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

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

Parágrafo: si la terminación de **La Promesa** sobreviene por causas imputables a **El Promitente Comprador**, **La Promitente Vendedora** devolverá las sumas de dinero entregadas por **El Promitente Vendedor**, previo descuento del valor de las arras y, en caso de ser imputable a **La Promitente Vendedora**, ésta desembolsará las arras.

VIGÉSIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos. Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM - SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

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

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales que les sean aplicables.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas, estando la **CONSTRUCTORA** facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes en bases de datos públicas o privadas (de orden nacional o internacional) donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita.
3. Cuando exista en contra de **El Promitente Comprador** sentencia judicial en firme que lo condene por la comisión de los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que puedan colocar a **La Promitente Vendedora**, frente a un riesgo legal o reputacional.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales.
5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución de **La Promesa** y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

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

VIGÉSIMA PRIMERA: Buena Fe Exenta de Culpa: **La Constructora** declara que dentro del proceso de negociación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le aplica relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, **La Constructora** en la suscripción del presente contrato obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Cesión de La Promesa. El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de **El Promitente Comprador** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito de **La Promitente Vendedora**, quien para el efecto contará con entera libertad. **La Promitente Vendedora** hace constar que únicamente considerará la posibilidad de aceptar cesiones de la posición contractual que cumplan las siguientes reglas, sin que ello comporte obligación de su parte:

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

Parágrafo: **La Promitente Vendedora** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **El Promitente Comprador**.

VIGÉSIMA TERCERA: Habeas Data. **El Promitente Comprador** SI () NO () autoriza de forma previa, expresa e informada a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de **La Promitente Vendedora** y de **La Constructora**, tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de **La Promesa**. Adicionalmente, autoriza expresamente a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: a) planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por las compañías; b) ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; c) suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, **La Promitente Vendedora y/o La Constructora**, según corresponda, podrán contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, SMS, EMS, MMS redes sociales o medios similares. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer que, como Titular de los datos personales, cuenta con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

1. La Promitente Vendedora

- a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
- b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
- c. **Teléfono:** (601) 3300000
- d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavivienda.com>

2. La Constructora

- a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
- b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
- c. **Teléfono Línea de Atención de Constructora Bolívar:** 310 3157550.
- d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.constructorabolivar.com>

Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales. Autorizo SI () NO () expresamente a **La Constructora** a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos de **El Inmueble**, tales como energía, gas, acueducto y a todos aquellos necesarios para el cambio de suscriptor correspondiente, (iii) las diferentes entidades con las cuales **La Constructora** desarrolle alianzas comerciales que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés. De igual manera, declaro que autorizo ser contactado para participar en actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que se lleven a cabo directamente por **La Constructora**, por las entidades del Grupo Bolívar al que pertenece o en asocio con entidades aliadas, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

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

VIGÉSIMA QUINTA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador. En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la cuenta de [REDACTED] (ahorro/corriente) No. [REDACTED] del banco [REDACTED], la cual pertenece a [REDACTED].

quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaria.

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA: Modificación condiciones de La Promesa. El **Promitente Comprador** acepta que desde la fecha de suscripción de **La Promesa** y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por **La Promitente Vendedora**, se procederá a suscribir un otrosí a **La Promesa** realizando los ajustes solicitados; el silencio de **La Promitente Vendedora** frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA OCTAVA: Responsabilidad de la fiduciaria. La gestión de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **La Constructora** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **El Fideicomiso**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Se deja constancia que la fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del proyecto, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, y en consecuencia no es responsable ni debe

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, así como tampoco lo es de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes bienes privados integrantes de **El Conjunto**, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

VIGÉSIMA NOVENA: Dirección para correspondencia y notificaciones. El Promitente Comprador manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección Haga clic aquí para escribir texto, y al siguiente correo electrónico Haga clic aquí para escribir texto. Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas quedarán surtidas a partir de la fecha y hora en que quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico antes mencionado. **La Constructora** recibirá comunicaciones en la Calle 134 # 72 -31, y a través del Buzón de Solicitudes, disponible en la página web: <https://www.constructorabolivar.com>, Opción Atención al cliente, Cuéntanos tu solicitudes. Será responsabilidad de las partes comunicar por escrito cualquier cambio de dirección, en caso contrario se entenderán válidas todas las comunicaciones que se envíen a las direcciones aquí registradas.

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

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

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

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

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de (), el ().

LA PROMITENTE VENDEDORA

FirmaRepresentante

LUZ DARY MARGOTH VELOZA PAEZ

C.C. No. 24.213.355 expedida en Umbita (Boyacá),

1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPALES).

2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

FirmaRepresentante

ALEXANDRA GOMEZ RAMIREZ

C.C. No. 52.411.812 de Bogotá

1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPALES).

2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30
(FORMATO VIS - PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Titular1
C.C. No.

Titular2
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

Titular3
C.C. No.

Titular4
C.C. No.

FirmaAsesor

Haga clic aquí para escribir texto.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

1

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO URBANA 30

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, de una parte **LUZ DARY MARGOTH VELOZA PAEZ Y ALEXANDRA GOMEZ RAMIREZ**, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Bogotá, respectivamente, identificadas como aparecen al pie de su firma, quienes en virtud del poder que les fue otorgado por medio de la escritura pública seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C. obra en nombre y representación de **1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPALES)**, quien para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPALES)** y como promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30** (en adelante "**EL CONJUNTO**"), sociedad que en adelante se denominará **LA CONSTRUCTORA**, estas sociedades podrán ser representadas por intermedio de la apoderada aquí mencionada y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Que por documento privado de fecha diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020), suscrito entre **La Constructora** y **La Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso DISPAPALES** (Hoy denominado **FIDEICOMISO URBANA 30**), con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad del predio ubicado en la **CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C.** identificado con la matrícula inmobiliaria **50C-101774** y la cédula catastral **13 A 30 1, CHIP AAA073RMMR** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante "**El Conjunto**") sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que por documento privado de fecha once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021) **La Constructora** y **La Promitente Vendedora** suscribieron modificación integral al contrato de fiducia mercantil irrevocable, por medio del cual el **FIDEICOMISO DISPAPALES** pasó a denominarse **FIDEICOMISO URBANA 30** (En adelante, "**El Fideicomiso**").
3. Que, de conformidad con la Resolución No. 11622 de dos mil veintidós (022), expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, **El Predio** se describe y alindera así:
Predio ubicado en la **CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C.** cuyos linderos son:
DEL PUNTO A AL PUNTO B EN SESENTA Y DOS METROS (62 MTS) CON AVENIDA CARRERA TREINTA (AK 30); DEL PUNTO B AL PUNTO C EN NOVENTA Y TRES PUNTO DOS METROS (93.2 MTS) CON CALLE CATORCE (CL 14); DEL PUNTO C AL PUNTO D EN SESENTA Y CUATRO METROS (64 MTS) CON CARRERA TREINTA Y UNO (KR 31); DEL PUNTO D AL PUNTO A EN NOVENTA PUNTO NUEVE METROS (90.9 MTS) CON CALLE QUINCE (CL 15). **El Predio** se identifica con la matrícula inmobiliaria No. **50C-101774** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

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

SEGUNDA: Objeto. La **Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en calle 14 # 30-52 de la actual nomenclatura Urbana de Bogotá, el cual se describe y alindera se indica en el anexo único de **Linderos**.

Parágrafo: El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato __ (), de conformidad con la certificación expedida por la _____, el día __ () de _____ (); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitriones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
5. El **Conjunto** que es un proyecto de uso mixto el cual estará integrado por Bienes Privados y por Bienes Comunes. El carácter de uso mixto lo tiene en la medida que está integrado por apartamentos y once (11) Unidades Comerciales zonales, depósitos parqueaderos son privados, en consecuencia, en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encontrará sometido **El Conjunto** se calcularán los módulos de contribución para el componente o sector de vivienda (apartamentos) como para el componente o sector comercial (unidad comercial), para aquellos bienes o servicios de **El Conjunto** cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado.

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

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los)

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

- 2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
 - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
 - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
 - c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
 - d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.
 - e. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
 - f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
 - g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
 - h. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

CUARTA: Precio y forma de pago. El precio total de **El Inmueble** es la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.). **El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **La Promitente Vendedora** en la cuenta destinada para el efecto, así:

- 1. Por concepto de cuota inicial:
 - a. La suma de Haga clic aquí para escribir texto., (\$Haga clic aquí para escribir texto.) Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
 - b. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) para cancelar en las siguientes fechas.

FECHA	VALOR
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

- 2. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto de las Cesantías depositadas en Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
- 3. El saldo del precio, o sea, la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Haga clic aquí para escribir texto.) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

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

- 1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
- 2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
- 3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito**, en caso de que por cualquier causa este no sea aprobado, o sea aprobado por un monto inferior al

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo. El desembolso deberá acaecer sesenta (60) días hábiles antes a la fecha señalada para la firma de la escritura de compraventa.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado. No habrá lugar al cobro de los intereses antes mencionados si **El Crédito** es otorgado por la misma entidad que financia la construcción de **El Conjunto**.

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

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, seis (6) meses antes a la fecha pactada para la firma de la escritura pública, mediante la cual se dará cumplimiento a **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
8. Constituir hipoteca sobre **El Inmueble** en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se tratare de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

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

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

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

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

facultando a La Promitente Vendedora para dar por terminada La Promesa y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

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

Parágrafo 5: En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de conceder algún beneficio a los créditos hipotecarios y estos fueren aplicables a El Crédito por estar el valor de El Inmueble dentro del rango establecido, El Promitente Comprador será el único responsable de adelantar todos los trámites para ser beneficiario del subsidio y por la disponibilidad, asignación y desembolso de El Crédito. En consecuencia, La Promitente Vendedora no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

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

SEXTA: Otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de El Promitente Comprador en favor de La Entidad Crediticia, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar El Crédito, a más tardar el día Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la Notaría Sesenta y Cinco (65) de Bogotá D.C.

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

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

Parágrafo 2: Ante el acaecimiento de los eventos previstos a continuación, La Promitente Vendedora podrá prorrogar unilateralmente la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa:

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

En los casos previstos en la presente cláusula, La Promitente Vendedora informará a El Promitente Comprador mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo, tanto los hechos que dieron lugar al aplazamiento como la nueva fecha, hora y si es del caso la Notaría en la que se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

aplazamiento; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio **La Constructora** determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la presente cláusula, está informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 4: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 5: En caso que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

Parágrafo 6: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 7: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda a patrimonio familiar y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 8: **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

SÉPTIMA: Entrega de El Inmueble. **La Promitente Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Promitente Vendedora** remitirá a **El Promitente Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

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

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

Parágrafo 1: La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Promitente**

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

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

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

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

Parágrafo 4: si **El Promitente Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Promitente Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Promitente Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

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

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de El Conjunto y las Especificaciones De Construcción.
2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido El Inmueble, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que La Promitente Vendedora o La Constructora podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de El Conjunto y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de El Inmueble, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de El Conjunto para que lo haga.
4. Que a partir de la entrega de El Inmueble, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a El Inmueble, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran El Conjunto. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

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

DÉCIMA: Título de adquisición.

1. El Predio fue adquirido por La Promitente Vendedora por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que efectuara la sociedad DISPAPELES S.A.S. mediante escritura pública número seiscientos sesenta y ocho (668) del dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá.

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la Licencia de Construcción contenida en la resolución 11001-3-22-1832 del 04 de agosto de 2022, ejecutoriada el 19 de octubre de 2022, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.

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

DÉCIMA SEGUNDA: Impuestos y Contribuciones.

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

Parágrafo 1: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desglose catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Promitente Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, a más tardar en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas al administrador de **El Conjunto** quien tendrá la obligación de recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **El Conjunto** y/o **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura autenticada, el certificado de tradición de **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y certificación del Administrador de **El Conjunto** que señale el monto de la obligación adeudada.

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

DÉCIMA QUINTA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. Los derechos notariales, de registro, y el impuesto de registro que ocasione (i) el otorgamiento y registro de la escritura de compraventa; (ii) el otorgamiento y registro de la hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** y (iii) la eventual afectación a vivienda familiar, serán asumidos por **El Promitente Comprador**.

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

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

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

Parágrafo 1: De acaecer la terminación de **La Promesa** por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **La Promitente Vendedora** quedará en libertad de disponer de **El Inmueble** y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas de dinero desembolsadas por **El Promitente Comprador** en desarrollo de **La Promesa**, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. Si la terminación del contrato se produce por incumplimiento de alguna de las obligaciones consagradas en **La Promesa** o por ejercicio del derecho de retracto, se harán efectivas las arras pactadas en la cláusula siguiente.

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

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

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se producirá la terminación de **LA PROMESA**, sin necesidad de declaración judicial ni privada.

- 2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada. La facultad de retracto se entiende vigente desde la celebración de **La Promesa**, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Parágrafo: si la terminación de **La Promesa** sobreviene por causas imputables a **El Promitente Comprador**, **La Promitente Vendedora** devolverá las sumas de dinero entregadas por **El Promitente Vendedor**, previo descuento del valor de las arras y, en caso de ser imputable a **La Promitente Vendedora**, ésta desembolsará las arras.

DÉCIMA OCTAVA; Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos. Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM - SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

DÉCIMA NOVENA: Buena Fe Exenta de Culpa: La Constructora declara que dentro del proceso de negociación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le aplica relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, La Constructora en la suscripción del presente contrato obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

VIGÉSIMA: Cesión de La Promesa. El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de El Promitente Comprador requiere la aceptación previa, expresa y por escrito de La Promitente Vendedora, quien para el efecto contará con entera libertad. La Promitente Vendedora hace constar que únicamente considerará la posibilidad de aceptar cesiones de la posición contractual que cumplan las siguientes reglas, sin que ello comporte obligación de su parte:

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

Parágrafo: La Promitente Vendedora podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a El Promitente Comprador.

VIGÉSIMA PRIMERA: Habeas Data. El Promitente Comprador SI NO autoriza de forma previa, expresa e informada a La Promitente Vendedora y a La Constructora para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de La Promitente Vendedora y de La Constructora, tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de La Promesa. Adicionalmente, autoriza expresamente a La Promitente Vendedora y a La Constructora para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: a) planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por las compañías; b) ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; c) suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, La Promitente Vendedora y/o La Constructora, según corresponda, podrán contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, SMS, EMS, MMS redes sociales o medios similares. El Promitente Comprador manifiesta conocer que, como Titular de los datos personales, cuenta con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

1. La Promitente Vendedora
 - a. Correo electrónico: inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
 - b. Dirección física: Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
 - c. Teléfono: (601) 3300000
 - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavivienda.com>
2. La Constructora
 - a. Correo electrónico: servicioalcliente@constructorabolivar.com;
 - b. Dirección física: Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
 - c. Teléfono Línea de Atención de Constructora Bolívar: 310 3157550.
 - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.constructorabolivar.com>

Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales. Autorizo SI NO expresamente a La Constructora a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos de El Inmueble, tales como energía, gas, acueducto y a todos aquellos necesarios para el cambio de suscriptor correspondiente, (iii) las diferentes entidades con las cuales La Constructora desarrolle alianzas comerciales que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés. De igual manera, declaro que autorizo ser contactado para participar en actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que se lleven a cabo directamente por La Constructora, por las entidades del Grupo Bolívar al que pertenece o en asocio con entidades aliadas, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Imputación de pagos y causación de intereses de mora. Como en desarrollo de La Promesa El Promitente Comprador tiene que cubrir obligaciones pecuniarias de distinta índole, La Promitente Vendedora queda facultada para aplicar preferencialmente cualquier pago que realice El Promitente Comprador a las cuentas

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30

(FORMATO NO VIS- CRÉDITO)

pendientes por los distintos conceptos. Si **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** efectuasen algún pago por un concepto que según **La Promesa** deba pagar **El Promitente Comprador**, se causarán a favor de aquellas y a cargo de **El Promitente Comprador**, intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente sobre el valor pagado, hasta la fecha en que este último reembolse su valor.

VIGÉSIMA TERCERA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador. En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la cuenta de **ahorros/corriente** No. _____ del banco _____ la cual pertenece a _____

quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaria.

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

VIGÉSIMA QUINTA: Modificación condiciones de La Promesa. **El Promitente Comprador** acepta que desde la fecha de suscripción de **La Promesa** y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por **La Promitente Vendedora**, se procederá a suscribir un otrosí a **La Promesa** realizando los ajustes solicitados; el silencio de **La Promitente Vendedora** frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA SEXTA: Responsabilidad de la fiduciaria. La gestión de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **La Constructora** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **El Fideicomiso**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Se deja constancia que la fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del proyecto, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, así como tampoco lo es de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes bienes privados integrantes de **El Conjunto**, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: Dirección para correspondencia y notificaciones. **El Promitente Comprador** manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección Haga clic aquí para escribir texto. y al siguiente correo electrónico Haga clic aquí para escribir texto. Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas quedarán surtidas a partir de la fecha y hora en que quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico antes mencionado. **La Constructora** recibirá comunicaciones en la Calle 134 # 72 -31, y a través del Buzón de Solicitudes, disponible en la página web: <https://www.constructorabolivar.com>. Opción Atención al cliente, Cuéntanos tu solicitudes. Será responsabilidad de las partes comunicar por escrito cualquier cambio de dirección, en caso contrario se entenderán válidas todas las comunicaciones que se envíen a las direcciones aquí registradas.

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

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

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

FORMATO MINUTA COMPRAVENTA

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIO DEL CÍRCULO DE

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIONES

VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA

\$,⁰⁰

0203 HIPOTECA DE VIVIENDA

\$,⁰⁰

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI

NO XX

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO:

FICHA CATASTRAL GLOBAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (x)

RURAL ()

NOMBRE O DIRECCIÓN:

UNIDAD PRIVADA APTO _ DE LA TORRE _ QUE FORMA DEL CONJUNTO

RESIDENCIAL URBANA 30

UBICADO EN LA CALLE 14 # 30 - 52 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR (A) (ES):

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO URBANA 30

(Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPPELES) NIT 830.053.700-6

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

ACREEDOR HIPOTECARIO:

En la ciudad de _____, Capital del Departamento _____, República de Colombia, a la NOTARIA _____ DE _____, de la cual es titular _____, compareció (eron) (con correo electrónico) a otorgar escritura en los siguientes términos: -----

comparecieron de una parte, _____, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de ciudadanía No. _____ de _____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder que le fue otorgado mediante escritura pública _____ (_____) del _____ (____) de _____ del año dos mil _____ (202_), otorgado en la Notaria Setenta y dos (72) del Circulo Bogotá, documento que se protocoliza con este instrumento, en representación de: **1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPELES)**, identificado con NIT No. 830.053.700-6, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente instrumento, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, según certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, .D.C, documentos que se protocoliza con el presente instrumento, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, identificada con NIT: 860.513.493-1, que actúa como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPELES)** y **CONSTRUCTOR** (en adelante, "**La Constructora**") de **El Conjunto Urbana 30**, (en adelante **El Conjunto**), sociedad comercial de éste domicilio, constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, según certificado de existencia y

73

representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, D.C. el cual se anexa para su protocolización y, de la otra parte;

mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Bogotá D.C., identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s)

expedida(s) en

y de estado civil

quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **Antecedentes**:

1. Que por documento privado de fecha diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020), suscrito entre La Constructora y La Vendedora, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso DISPAPELES (Hoy denominado FIDEICOMISO URBANA 30)**, con el objeto de que La Vendedora detente la titularidad del predio ubicado en la CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C. identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-101774 y la cédula catastral 13 A 30 1, CHIP AAA073RMMR (en adelante, "**El Predio**"), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante "**El Conjunto**") sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que por documento privado de fecha once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021) **La Constructora** y **La Vendedora** suscribieron modificación integral al contrato de fiducia mercantil irrevocable, por medio del cual el **FIDEICOMISO DISPAPELES** pasó a denominarse **FIDEICOMISO URBANA 30** (En adelante, "**El Fideicomiso**").
3. Que, con base en estos antecedentes, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO URBANA 30 (Antes denominado FIDEICOMISO DISPAPELES)** concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que para tal efecto le ha impartido **La Constructora**, en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho

fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30.**

Contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.- La Vendedora transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble:** ----- La **UNIDAD PRIVADA APTO No. _ TORRE _ QUE FORMA PARTE DE EL CONJUNTO UBICADO en la Calle 14 No. 30 - 52 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.**

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

Predio ubicado en la CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C, cuyos linderos son: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN SESENTA Y DOS METROS (62 MTS) CON AVENIDA CARRERA TREINTA (AK 30); DEL PUNTO B AL PUNTO C EN NOVENTA Y TRES PUNTO DOS METROS (93.2 MTS) CON CALLE CATORCE (CL 14); DEL PUNTO C AL PUNTO D EN SESENTA Y CUATRO METROS (64 MTS) CON CARRERA TREINTA Y UNO (KR 31); DEL PUNTO D AL PUNTO A EN NOVENTA PUNTO NUEVE METROS (90.9 MTS) CON CALLE QUINCE (CL 15). El Predio se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C-101774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

El **Inmueble** materia de este acto tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL N° - _____** y se alindera como a continuación se señala: ----- La **UNIDAD PRIVADA CASA_ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANA 30, UBICADO en la Calle 14 # 30 - 52 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.**

x*x*x*x*x*x*x*x

Parágrafo Primero: Áreas Generales: "Área Privada Construida": Extensión superficial cubierta de cada bien de dominio privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. "Área Total Construida": corresponde al área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros medianeros, muros de fachada, muros divisorios columnas etc. **Altura libre (utilizable):** Es la altura de los pisos de la unidad privada (casas), una vez descontados los acabados de piso y cielo raso y las áreas de tuberías descolgadas, para respectivas unidades, según planos. Las tuberías se ubican entre el cielo raso. —

Parágrafo Segundo: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.—

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

Parágrafo Cuarto: El comprador manifiesta conocer y aceptar lo siguiente: --

1. Que **La Vendedora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que conoce la existencia de **El Fideicomiso** y que **La Vendedora** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los proyectos que se edifique sobre el predio de propiedad del mencionado patrimonio autónomo y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **La Vendedora**, suscribe este contrato de compraventa única

y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

3. En cumplimiento del contrato de fiducia **La Constructora** desarrollará, por su exclusiva cuenta y riesgo y sin responsabilidad de **La Vendedora**, un proyecto de construcción de vivienda denominado **Conjunto Residencial Urbana 30**, respecto del lote de terreno ubicado Predio ubicado en la CALLE CATORCE (CLL 14) NÚMERO TREINTA - CINCUENTA Y DOS (30 - 52), ANTES CARRERA 30 (CRA 30) NÚMERO TRECE A - TREINTA Y TRES (13 A - 33) DE BOGOTÁ D.C, cuyas unidades de vivienda serán transferidas en favor de los terceros interesados en su adquisición. -----
4. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Vendedora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Conjunto**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Vendedora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
5. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato ____ (), de conformidad con la certificación expedida por la _____, el día ____ () de ____ de _____ (); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Vendedora**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **La Vendedora**, ni **La Constructora**, ni **El Fideicomiso** no responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

- 6. El Conjunto que es un proyecto de uso mixto el cual estará integrado por Bienes Privados y por Bienes Comunes. El carácter de uso mixto lo tiene en la medida que está integrado por apartamentos y once (11) Unidades Comerciales zonales, depósitos parqueaderos son privados, en consecuencia, en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encontrará sometido El Conjunto se calcularán los módulos de contribución para el componente o sector de vivienda (apartamentos) como para el componente o sector comercial (unidad comercial), para aquellos bienes o servicios de El Conjunto cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado.

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública ____ () del ____ () de ____ de ____, otorgada en la Notaria ____ () de _____, al cual se encuentra sometido el **Conjunto**.

Parágrafo: El Comprador manifiesta:

- 1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción**.
- 2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
- 3. Que **La Vendedora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
- 4. Que, a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas co-

munes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

Tercera: Título de adquisición.

1. El Predio fue adquirido por La Promitente Vendedora por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que efectuara la sociedad DISPAPELES S.A.S. mediante escritura pública número seiscientos sesenta y ocho (668) del dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá.

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

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

1. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: -----
 - 1.1.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00) MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **La Vendedora** declara recibidos a satisfacción. -----
 - 1.2.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,00)**

20

MONEDA CORRIENTE que **El Comprador** pagará con el producto de las cesantías depositadas en xxxxxxxxxxxx y que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción. -----

2.- El saldo del precio, o sea la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **PESOS (\$xxxxxxxxxx,°)** **MONEDA CORRIENTE**, que pagará **El Comprador** a **La Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con el producto de un préstamo que le(s) concede xxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo **La Entidad Crediticia**), en cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre **El Inmueble** que adquiere a través de este mismo instrumento.-----

Parágrafo Primero: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de del 27 de diciembre de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes comparecientes vendedor y comprador, declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

----- 1) Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. --- 2) - Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. -----

Parágrafo Segundo: **El Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Comprador**, el mismo será reembolsado. No habrá lugar al cobro de los intereses antes mencionados si **El Crédito** es otorgado por la misma entidad que financia la construcción de **El Conjunto**.

Parágrafo Tercero: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los

plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto **La Entidad Crediticia**, **El Comprador** pagará un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. ---

Parágrafo Cuarto: **El Comprador** faculta a **La Vendedora** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **La Entidad Crediticia**. -----

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

Parágrafo Sexto: **El Comprador** autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a **La Vendedora**.

Sexta: Impuestos y Contribuciones.

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

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

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

27

Comprador asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.

- 28
2. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
 3. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
 4. El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
 5. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones de Construcción**.

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

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

Octava: Entrega de El Inmueble. **La Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Vendedora** remitirá a **El Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

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

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

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

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

29

permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

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

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

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

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapas 1 del El Conjunto** se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. para La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las futuras Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que la integran cada Etapa, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de esta escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en tal **Etapas**.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con

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

PARÁGRAFO SEXTO: No obstante, la forma de entrega pactada, **los comparecientes** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

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

- a. El **100%** de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** que financia a **El Comprador** y los que se originen por la eventual Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **El Comprador**.
- b. El **100%** de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por **El Comprador**. -----

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

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

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

Décima Tercera: Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 del año 2001, **La Vendedora** declara bajo la gravedad de juramento que en **El Conjunto** a la fecha NO hay deudas pendientes por concepto de administración, por tratarse de una vivienda nueva. -----

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

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

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

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

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

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

f) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** para que el saldo correspondiente al crédito que le ha sido otorgado sea girado a favor de **La Vendedora**. -----

g) Que con el otorgamiento de este instrumento **La Vendedora** da cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con **El Comprador** con relación a **El**

Inmueble objeto de este contrato, y se declara satisfecho en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----

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

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

Compareció

La Vendedora,

REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT: 860.513.493-

1

El Comprador E HIPOTECANTE (S),

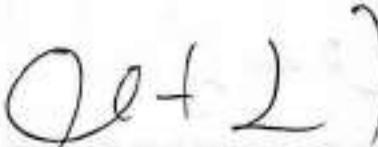
Señores
**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y
CONTROL DE VIVIENDA**
Secretaría Distrital del Hábitat
Bogotá D.C.

Respetados señores:

MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.148.747 de Bogotá, obrando en mi condición de Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada por la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en calidad de vocera y representante del **FIDEICOMISO URBANA 30**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** la radicación de documentos efectuada en este despacho por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, para la enajenación de inmuebles correspondientes al proyecto "**URBANA 30**" de la ciudad de Bogotá D.C., el cual es desarrollado en el predio identificado con matrícula inmobiliaria **50C-101774**.

Se expide y suscribe en Bogotá D.C., a los 8 días del mes de mayo de 2023.

Atentamente,


MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA
Suplente del Presidente
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
FIDEICOMISO URBANA 30
NIT. 830.053.700-6



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR LADINO BARRERA MARTHA YOLANDA, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C 52148747 Y TARJETA No. **** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

lunes 8 de mayo de 2023
BOGOTÁ D.C.

F. González



[Handwritten signature]
2023-05-08

sema f



Bogotá, Marzo 01 de 2023

Apreciado señor
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Gerente
Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda S.A.
Bogotá

Asunto: Crédito constructor No.07500323053573594

Estimado señor Carolina:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el siguiente crédito constructor:

Constructor profesional / Crédito nuevo

Solicitante:	Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda S.A.
Valor aprobado:	\$ 50.850.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Vis Renovación
Ubicación del proyecto:	Calle 14 N° 30 - 52 - Bogotá, Barrio Estación Central
Nombre del proyecto:	Urbana 30, Etapa 1 - Torre 1 (VIS)
Descripción:	Agrupación cerrada de vivienda multifamiliar conformada por una torre (Torre 1) de 25 pisos y un sótano, para 377 apartamentos, 3 ascensores, 47 parqueaderos comunales para residentes, 20 cupos para visitantes, locales comerciales, espacio para minimarket, salas premium, zona de enfermería, terraza cafe, salon infantil, salon de juegos, gimnasio, zonas húmedas, piscina, terraza mirador, zonas verdes recreativas, zona de administración y portería
Área lote:	1.484 mts²
Total, m² a construir:	30.226 mts²
Costo lote:	\$ 16.511.216.000
Costo de construcción:	\$ 70.835.128.000
Valor comercial:	\$ 85.389.668.000
Plazo de construcción:	28 Meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.

Tasa de interés: La tasa de interés será pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor

Garantías: Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.484 mts² de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Banco Davivienda S.A.

acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.

Contrato de Fiducia que cumpla con las condiciones de Garantía Mobiliaria.

Pagaré:

Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda S.A.

Términos y condiciones de aprobación

- El rango VIS es definido por la sociedad solicitante en los términos establecidos en el parágrafo 1 del artículo 7 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2.009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será en los plazos y porcentajes máximos establecidos por el Gobierno Nacional para el respectivo segmento, y las cuotas, de acuerdo con lo establecido por Davivienda. Para proceder con la subrogación de cualquiera de las unidades se deberá adjuntar el Certificado Técnico de Ocupación.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- El Banco realizará una visita de obra con el perito designado cuando el proyecto este un 95% construido. Esta visita es obligatoria.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo, estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, además de que su cuota inicial haya sido cancelada.
- Se debe establecer un contrato fiduciario de administración inmobiliaria con el propietario del inmueble y con el que tenga el manejo de los recursos del proyecto; también deben servir como fuente de pago al crédito, que debe ser revisado y aprobado por el Banco antes del primer desembolso.

En el contrato fiduciario se deben incluir, como mínimo, las siguientes previsiones a entera satisfacción del Banco:

1. Debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
2. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados inicialmente para la construcción del Proyecto y posteriormente para el pago del Crédito otorgado por Davivienda, de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el contrato de Fiducia. No obstante lo anterior, una vez se haya terminado la construcción del Proyecto y existan recursos en el fideicomiso, se efectuarán abonos al Crédito Constructor siguiendo la prelación mencionada, lo cual deberá quedar autorizado por el Fideicomitente de manera general.
3. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe tener previa autorización del Banco.
4. Mientras se encuentre vigente el crédito del Banco, los fideicomitentes actuales deben conservar su calidad en el Contrato de Fiducia. Las cesiones de derechos fiduciarios deben ser autorizadas previamente por el Banco.
5. Envío de informes periódicos y rendición de cuentas al Banco.

6. En los proyectos de construcción de vivienda vis o vip, la fuente de pago con fines de garantía podrá recaer adicionalmente sobre el total de los recursos provenientes de los subsidios de cualquier naturaleza otorgados a los compradores para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, incluidos los de las cajas de compensación, que ingresen al FIDEICOMISO y sirvan de fuente de pago de la obligación contraída con el ACREEDOR GARANTIZADO, a discreción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Para el efecto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, instruirá a la FIDUCIARIA mediante comunicación suscrita por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal para que los subsidios que ingresen al FIDEICOMISO se destinen a abonar en primer lugar al pago del crédito constructor que financia el proyecto. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le informará a la FIDUCIARIA los recursos que por concepto de subsidios se recibieron en el FIDEICOMISO y mediante comunicación suscrita por el Representante legal y/o Revisor fiscal instruirá irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que proceda a girarlos al ACREEDOR GARANTIZADO.
7. El contrato debe tener la calidad de garantía mobiliaria y contener la cláusula donde se autoriza al Banco para efectuar el registro en Confecámaras o la entidad que haga sus veces.

Condiciones Ambientales

1. Previo al primer desembolso
 - Firmar las cláusulas ambientales y sociales del Banco Davivienda.
2. Generales
 - Remitir el informe anual de gestión donde se evidencie la implementación de medidas de manejo y control ambientales y sociales durante la construcción del proyecto.
 - Al finalizar el proyecto ya sea por pago de la obligación o por terminación de la construcción, el constructor debe remitir un informe ambiental y social donde se evidencie la implementación de las medidas de manejo y control finales para el proyecto.

Por otro lado, el primer desembolso está condicionado a:

- Que Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por la oficina de Planeación Distrital o por el curador urbano correspondiente.
- Que el proyecto Urbana 30, Etapa 1 - Torre 1 (VIS) presente ventas de 226 apartamentos con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto Urbana 30, Etapa 1 - Torre 1 (VIS) tenga una inversión en obra de \$7.168.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.
- Que se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su certificado de tradición y libertad, donde se haga constancia de que se registró la hipoteca con el concepto favorable por parte del abogado externo designado.
- Que el pagaré y la carta de instrucciones se hayan firmado según lo aprobado por Davivienda, junto con los demás documentos solicitados por el Banco, incluyendo el reglamento de crédito constructor y la carta de solicitud del crédito.

- Si se requiere, se deben entregar las autorizaciones corporativas de los deudores, avalistas y/o garantes para la celebración de los contratos y suscripción de los documentos solicitados por el Banco.
- Entrega del contrato de Fiducia con el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Banco.

Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma
2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.
4. Incluir en el informe de visita de obra, una nota donde se haga constar que el perito recibió las actas de supervisión técnica e indicando que la edificación se está ejecutando según los planos, diseños, y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se tendrá que realizar para cada una de las visitas de obra realizadas hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.

- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que el proyecto cumpla con las normas ambientales y con el concepto favorable SARAS del departamento de riesgo social y ambiental del banco.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.

Esta aprobación estará vigente hasta el 31 de agosto de 2023. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

¡Recuerde: aquí lo tiene todo!

Cordialmente,



WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Sucursal
Banco Davivienda S.A.



RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor
Banco Davivienda S.A.

Bogotá, Marzo 01 de 2023

Apreciado señor
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Gerente
Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda S.A.
Bogotá

Asunto: Crédito constructor No.07500323053573594

Estimado señor Carolina:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda teniendo en cuenta que esa sociedad tiene programada la comercialización del proyecto Urbana 30, Etapa 1 - Torre 1 (VIS), en el rango Vis Renovación, aprobó un crédito para tal fin con las siguientes características:

Solicitante:	Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda S.A.
Valor aprobado:	\$ 5.650.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Vis Renovación
Ubicación del proyecto:	Calle 14 N° 30 - 52 - Bogotá, Barrio Estación Central
Nombre del proyecto:	→ Urbana 30, Etapa 1 - Torre 1 (VIS)
Plazo del crédito:	El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.
Garantías:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.484 mts ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.
Pagaré:	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas, Fideicomiso Urbana 30 - Fiduciaria Davivienda S.A.

Términos y condiciones de aprobación

Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma

2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.

Esta aprobación estará vigente hasta el 31 de agosto de 2023. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

¡Recuerde: aquí lo tiene todo!

Cordialmente,



WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Sucursal
Banco Davivienda S.A.



RICARDO PERÉZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor
Banco Davivienda S.A.



**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: BOGOTÁ D.C. FECHA: 28/04/2023
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DAVIVIENDA_NIT_X_C.C: No. 860.034.313-7
3. DEUDOR HIPOTECARIO: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA FIDEICOMISO URBANA 30 NIT_X_C.C: No. 830.053.700-6
4. NOMBRE DEL PROYECTO: URBANA 30 ETAPA 1 TORRE 1 (VIS) ✓
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CALLE 14 # 30 52, BARRIO ESTACION CENTRAL - BOGOTA
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-101774
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): EN TRAMITE DE FECHA: _____
NOTARÍA: _____ DE: _____
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 56.500.000.000 ✓
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 01-03-2023
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$5.650.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA: _____

CERTIFICACIÓN

Yo **BANCO DAVIVIENDA SA**, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

MARIO CORREA MESA
Jefe de Crédito Sucursal Bogotá



**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

INFORMACIÓN GENERAL

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** Número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos
8. **VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO:** Escribir el valor correspondiente al monto del crédito aprobado.
9. **VIGENCIA DEL CRÉDITO:** Indicar la fecha de aprobación del crédito.
10. **HIPOTECA POR VALOR DE:** Escribir el valor correspondiente al trámite.

CERTIFICACION

1. Diligenciar el nombre de la persona natural o persona jurídica acreedora hipotecaria.

Notas:

1. La certificación debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones.
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Adjuntar las prorratas expedidas por la entidad financiera, una vez se constituya la hipoteca.



En relación con la constitución del Contrato:

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





En relación con la ejecución del Contrato:

1. Que no han sido inducidos por cualquiera de las otras **Partes**, en forma alguna, para celebrar el **Contrato**;
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado les corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla;
3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o **Bienes Fideicomitidos** contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la **Fiduciaria** en la protección de los mismos;
4. Que previamente a la celebración de este **Contrato**, recibieron el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la **Fiduciaria**, y manifiestan su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente aceptan expresamente que los recursos del **Fidelicomiso** podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz, previo aviso a los **Fideicomitentes**;
5. Que fueron advertidos que en la administración del negocio se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la **Fiduciaria** para administrar los procesos críticos;
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la **Fiduciaria**, en calidad de **Fideicomitentes** o **Beneficiarios**. Que en el mismo sentido, fueron advertidos de sus deberes de hacer conocer a la **Fiduciaria** las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la **Fiduciaria** hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas;
7. Que fueron advertidos de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en su organización y que tomarán las medidas de prevención y control correspondientes y que responderán a la **Fiduciaria** indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente, cada uno de los **Fideicomitentes** manifiestan que se someten al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de la **Fiduciaria**; y
8. Que fueron advertidos de sus deberes de actualizar anualmente la información de Conocimiento del Cliente solicitada por la **Fiduciaria**.

En relación con la liquidación del Contrato:

1. Que fueron advertidos de su deber de colaborar al momento de liquidar el **Contrato** para cumplir con los fines de la liquidación;
2. Que fue advertido el **Fideicomitente Bolívar** de contribuir con los gastos del **Fidelicomiso** so pena de dar por terminado el negocio fiduciario o cuando el



FD-013-6 Rev IV 13

Fiduciaria Davivienda S.A.



Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo;

3. Que fueron advertidos de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del negocio fiduciario en el momento de la liquidación del **Contrato**; y
4. Que el **Fideicomitente Bolívar** fue advertido de su obligación de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el presente **Contrato**.

La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del **Contrato**, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello;
2. Que previamente a la celebración del presente **Contrato** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente;
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los **Bienes Fideicomitados** contra actos injustificados de terceros y/o de los mismos **Fideicomitentes**;

Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** Cada una de las **Partes** del presente **Contrato** se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este **Contrato** y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo; Enmienda; Renuncia:** Este **Contrato** contiene:
 1. El acuerdo total entre las **Partes** respecto de su objeto y finalidad.
 2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del presente **Contrato**, salvo el "**Contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios a título de compraventa**" y el **Otrosi Uno (1)** suscritos entre el **Fideicomitente Dispapeles** y D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S., contrato posteriormente cedido en forma total





estos últimos en favor del **Fideicomitente Bolívar**, los cuales continúan vigentes aun después de la firma del presente **Contrato** y se interpretarán en su conjunto para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones de las partes.

3. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este **Contrato** será efectiva a menos que sea firmada por todas las **Partes**. La renuncia por cualquiera de las **Partes** a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del presente **Contrato**, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier reforma, modificación o suplemento al **Contrato** realizada de conformidad con los términos establecidos en la presente cláusula será obligatoria y ejecutable contra todas las **Partes** de este **Contrato**.
3. **Efecto Vinculante:** Este **Contrato** vinculará y sus disposiciones se aplicarán no solo respecto de sus suscriptores, sino también respecto de sus causahabientes y cesionarios.
4. **Nulidad de Disposiciones:** La nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este **Contrato** no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria** expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las Leyes aplicables y que procure el efecto deseado por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, si ello fuere posible.
5. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente **Contrato** no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
6. Sin limitar los deberes asignados a la **Fiduciaria**, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión o renuncia a favor de los **Fideicomitentes**, ni se deberá considerar que la **Fiduciaria** ha abandonado o rechazado tales derechos.
7. La **Fiduciaria** podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con este **Contrato** a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La **Fiduciaria** dará aviso a cada uno de los **Fideicomitentes** acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que, por disposiciones legales, sea confidencial.
8. Cada uno de los **Fideicomitentes** declaran bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregarán a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por cada uno de los **Fideicomitentes**, sus socios o





accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

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

Consideraciones

- Primera:** que el **Fideicomitente Aportante** es en la actual titular del derecho de dominio respecto de un lote de terreno ubicado en la Calle catorce (Cl 14) número treinta – cincuenta y dos (30-52), antes Carrera 30 (Cra. 30) número trece A – treinta y tres (13 A – 33) de Bogotá, D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-101774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro (en adelante, el **Lote**).





- Segunda:** que el veintisiete (27) de marzo de dos mil diecinueve (2019) el **Fideicomitente Aportante**, D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. suscribieron un documento denominado "Contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios a título de compraventa", en el que se regulan los términos y condiciones bajo los cuales D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. adquirirán los derechos fiduciarios del **Fideicomitente Aportante** del presente Fideicomiso. Dicho contrato fue modificado el cuatro (4) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) mediante Otrosi Uno (1). Tanto el Contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios a título de compraventa como el Otrosi 1 se denominarán en lo sucesivo "el **Contrato de Promesa**".
- Tercera:** que las partes del **Contrato de Promesa** establecieron que su obligación de celebración del contrato prometido estaría sujeta a la condición suspensiva de adopción y ejecutoria del Decreto Distrital que aprueba el Plan Parcial de renovación Urbana "PRU Dispapeles" por parte del Alcalde de Bogotá D.C., en las condiciones en que fue formulado por D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. o en condiciones aceptables para estos últimos. En virtud de lo anterior, la condición suspensiva se cumplió a través de la expedición del Decreto 651 del 30 de octubre de 2019.
- Cuarta:** así mismo, las partes del **Contrato de Promesa** establecieron que, una vez cumplida la condición suspensiva, procederían a celebrar los siguientes contratos:
- Un contrato de fiducia de administración en virtud del cual el **Fideicomitente Aportante** transferirá el derecho de dominio sobre el **Lote** al fideicomiso que se constituya.
 - Un contrato de fiducia de administración de recursos en virtud del cual el Promitente Comprador, hoy el **Fideicomitente Bolívar** transferirá los recursos destinados al pago del precio de compraventa al fideicomiso que se constituya, en adelante denominado "**Fideicomiso Recursos Dispapeles**", con excepción de parte de la cuota inicial que será girada en los términos pactados en el **Contrato de Promesa**.
 - Un contrato de cesión condicionada de derechos fiduciarios a título de compraventa.
- Quinta:** con fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil veinte (2020), el **Fideicomitente Dispapeles** remitió a D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. una comunicación en la que hizo constar que la Opción de pago del precio seleccionada entre las dos alternativas planteadas en el Otrosi 1 del **Contrato de Promesa** es la Opción 2.





- Sexta:** con fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. cedieron parcialmente al **Fideicomitente Bolívar** su posición contractual en el **Contrato de Promesa** en una proporción equivalente al noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento (99,99%), conservando **D.O.M y Urbanum** el cero punto cero uno por ciento (0.01%)..
- Séptima:** que con fecha diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020), D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. cedieron al **Fideicomitente Bolívar** su posición contractual en el **Contrato de Promesa** en la proporción restante, es decir, el cero punto cero uno por ciento (0.01%), razón por la cual el **Fideicomitente Bolívar** es el único actual promitente comprador en el **Contrato de Promesa**.
- Octava:** que en virtud de las disposiciones contenidas en el **Contrato de Promesa** los **Fideicomitentes** decidieron que el **Lote** descrito en la consideración primera anterior, será transferido a título de adición en fiducia mercantil por cuenta y a título de aporte del **Fideicomitente Aportante** a favor del presente **Fideicomiso**, y en la medida que se haya acreditado el pago de las sumas de dinero correspondiente al precio estipulado en el **Contrato de Promesa** por parte del **Fideicomitentes Bolívar**, la **Fiduciaria** procederá de forma automática a registrar la cesión de los derechos fiduciarios a favor del **Fideicomitente Bolívar**.
- Novena:** que en el **Contrato de Promesa** las partes acordaron que el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, así como el de administración de recursos se celebraría con Fiducolmena; sin embargo el **Fideicomitente Bolívar** tenía el derecho de elegir otra fiduciaria y las partes libremente y de común acuerdo han optado por esta que cumple con las exigencias consignadas por las partes en la cláusula décima del **Contrato de Promesa**.
- Décima:** que teniendo en cuenta lo anterior, los **Fideicomitentes** han decidido celebrar un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración** con la **Fiduciaria**, en virtud del cual se constituirá un Patrimonio Autónomo que tendrá la instrucción de: (i) Recibir el **Lote** a título de adición en fiducia mercantil por parte del **Fideicomitente Aportante**; (ii) Detentar la titularidad **Fiduciaria** y efectuar la administración del mismo; (iii) Conservar y defender su propiedad y posesión; (iv) Suscribir los documentos que permitan el cumplimiento de las obligaciones formales asignadas por la Ley; (v) Permitirle al **Fideicomitente Bolívar** adelantar los trámites tendientes al desarrollo constructivo de un proyecto inmobiliario; y (vi) Registrar de manera automática la cesión de los derechos fiduciarios del **Fideicomitente Aportante** al **Fideicomitentes**



Bolívar, una vez acreditados los pagos del **Contrato de Promesa** a la **Fiduciaria** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.

- Décima:** que los **Fideicomitentes** obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los contratos de fiducia y en plena observancia de las normas aplicables, todo ello en atención con lo exigido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Undécima:** que la **Fiduciaria** cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del **Contrato**, es una entidad debidamente autorizada para celebrar Contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

Cláusulas

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

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

- Beneficiarios:** Será el **Fideicomitente Aportante** mientras no se registren cesiones automáticas de derechos fiduciarios a favor del **Fideicomitente Bolívar**, de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**, una vez se haya acreditado los pagos que deben realizarse en virtud de lo señalado en el **Contrato de Promesa**. Registrada cualquier cesión de derechos fiduciarios a favor del **Fideicomitentes Bolívar**, será éste el beneficiario respecto de los derechos fiduciarios debidamente registrados a su favor.
- Contrato:** Es el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración;
- Condiciones de Registro de Cesión de Derechos Fiduciarios:** las condiciones para proceder a registrar de manera automática los derechos fiduciarios del **Fideicomitente Aportante** a favor del **Fideicomitente Bolívar** son las siguientes:

La **Fiduciaria** registrará en forma automática la cesión del ciento por ciento (100%) de





los derechos fiduciarios a favor del **Fideicomitente Bolívar**, el día en que la **Fiduciaria**, en su condición de vocera del "**Fideicomiso Recursos Dispapeles**" Fideicomiso de administración y pago constituido por el **Fideicomitente Bolívar** con **Fiduciaria Davivienda S.A.** informe que ha girado al **Fideicomitente Aportante** la suma neta de treinta y ocho mil ciento cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$38.150.000.000.000), menos el importe que haya sido desembolsado al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. BBVA Colombia para cubrir el valor de los Créditos Hipotecarios Nos. 0013-0833-00-96-00068968 y 0013-0833-00-9600068950, giro que se efectuará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la certificación de cumplimiento de las siguientes condiciones por parte del **Fideicomitente Aportante**: (i) que se haya entregado a la **Fiduciaria**, en su condición de vocera del **Fideicomiso Recursos Dispapeles** el Certificado de Tradición y Libertad del **Lote** en el que conste el registro de la transferencia al presente **Fideicomiso** en debida forma; (ii) que los derechos y beneficios fiduciarios del presente **Fideicomiso**, y el **Lote** que compone su activo subyacente, se encuentren libres de gravámenes y limitaciones; (iii) que el **Fideicomitente Aportante** haya realizado la entrega de la tenencia material del **Lote** al **Fideicomitente Bolívar** libre de toda ocupación y/o posesión (**Entrega Efectiva**); (iv) que el **Fideicomitente Aportante** radique en la **Fiduciaria** el acta de entrega del **Lote**, suscrita tanto por él como por el **Fideicomitente Bolívar**.

En caso de incumplimiento por parte del **Fideicomitente Aportante** en la **Entrega Efectiva** del **Lote**, la suma a ser girada en su favor por el **Fideicomiso Recursos Dispapeles** podrá ser inferior en razón de la aplicación de las multas y sanciones que prevé el **Contrato de Fiducia**. Así mismo, en caso de incumplimiento en el pago del precio por parte del **Fideicomitente Bolívar**, la suma a ser girada en favor del **Fideicomitente Aportante** por el **Fideicomiso Recursos Dispapeles** podrá incrementarse por la aplicación de los intereses moratorios y sanciones que prevé el contrato de fiducia.

4. **Contrato de Promesa:** es el documento denominado "Contrato de Promesa de Cesión de Derechos Fiduciarios a Título de Compraventa" de fecha veintisiete (27) de marzo de dos mil diecinueve (2019), modificado mediante Otrosí 1 de fecha cuatro (4) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), suscrito entre el **Fideicomitente Aportante** y por D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S, en donde se regulan las condiciones de adquisición de los derechos fiduciarios del fideicomiso, por parte de estos últimos o de las demás personas que se vinculen al **Contrato**. Dicho **Contrato de Promesa** estará vigente hasta el cumplimiento total de las obligaciones y ejercicio de derechos o terminación por mutuo acuerdo. El valor establecido como precio total por la compraventa de los derechos fiduciarios es la suma de treinta y ocho mil ochocientos millones de pesos (\$38.800.000.000.00). Tal y como consta en los antecedentes, la posición contractual de promitentes compradores en dicho **Contrato de Promesa** es cedida totalmente por D.O.M. Real Estate S.A.S. y Urbanum S.A.S. en favor del





Fideicomitente Bolívar.

5. **Derechos y Obligaciones Fiduciarios:** son los derechos y obligaciones de los cuales son titulares las personas que detentan la calidad de **Fideicomitentes**.
6. **Entrega Efectiva del Lote:** se entiende como tal la entrega de la tenencia material del **Lote** al **Fideicomitente Bolívar** libre de poseedores y de ocupantes a cualquier título, con todos sus beneficios, servidumbres y anexidades y demás elementos, de manera que se encuentre disponible para el uso y goce del **Fideicomitente Bolívar**. El **Fideicomitente Aportante** tendrá la facultad de retirar, antes de la **Fecha de Entrega**, todos los elementos desmontables del **Lote**.
7. **Fecha de Entrega del Lote:** es la fecha en que el **Fideicomitente Aportante** realizará la **Entrega Efectiva del Lote** al **Fideicomitente Bolívar**. Dicha **Entrega Efectiva** deberá producirse a más tardar el último día calendario del mes quince (15) contado a partir del día siguiente a aquel en que se perfeccione el contrato prometido, esto es, el treinta (30) de junio de dos mil dos veintiuno (2021), salvo que en los sesenta (60) días anteriores el **Fideicomitente Bolívar** no haya acreditado ante el Fideicomitente Dispapeles el **Punto de Equilibrio Comercial y Financiero**. En caso de que no haya acreditado el **Punto de Equilibrio Comercial y Financiero**, la **Fecha de Entrega del Lote** se postergará por sesenta (60) días contados a partir de la acreditación de cumplimiento del **Punto de Equilibrio Comercial y Financiero**. Para esta **Entrega Efectiva** es condición que el **Fideicomitente Bolívar** se encuentre cumplido respecto de su obligación de pago del **Precio del Contrato de Promesa**, es decir, que haya pagado las cuotas del precio que a esa fecha fueren exigibles.
8. **Fideicomiso Dispapeles o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** es el **Patrimonio Autónomo** creado en virtud del presente **Contrato**, conformado por todos los bienes transferidos y a transferir por los **Fideicomitentes**.
9. **Lote:** es el lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-101774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro.
10. **Punto de Equilibrio Comercial y Financiero:** se entenderá cumplido cuando **Fideicomitente Bolívar** acredite una de las siguientes condiciones para la primera etapa del **Proyecto Inmobiliario**:
 - a. Se haya obtenido la aprobación de un crédito constructor. En dicho crédito constructor o en otro crédito preoperativo que se solicite se deberá incluir un rubro cuya destinación específica sea cubrir de manera preferente el saldo del precio de compraventa, instruyendo al banco financiador para que conserve los recursos del crédito aprobado para tal efecto, o los consigne en un depósito a la





vista, de manera tal que cualquier giro adicional o concomitante deberá hacerse siempre que exista cupo para los recursos del pago del saldo del precio de compraventa. Bajo ninguna circunstancia habrá aceleración de los plazos.

- o
- b. Se hayan celebrado contratos de vinculación y/o promesas de compraventa respecto de un número de unidades que sea equivalente, por lo menos al 60% de las unidades disponibles en la respectiva etapa del Proyecto Inmobiliario y pago de las cuotas iniciales de dichos contratos que sean suficientes para que el banco financiador libere los recursos del crédito constructor en las condiciones arriba indicadas.

11. **Proyecto Inmobiliario:** es el proyecto de construcción de vivienda de interés social de renovación urbana que el **Fideicomitente Bolívar** desarrollará sobre el **Lote**, en los términos contractuales que se definirán en el **Otrosí** a través del cual el presente contrato de fiducia se transformará en un contrato de fiducia inmobiliario. Tal **Otrosí** será suscrito por los **Fideicomitentes** una vez se acredite, a elección del **Fideicomitente Bolívar**, el cumplimiento de cualquiera de las siguientes condiciones: Punto de Equilibrio Comercial y Financiero de la Primera Etapa del Proyecto Inmobiliario, o (ii) registro de la cesión del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **Fideicomiso**, en la proporción mencionada en el presente contrato, a favor del **Fideicomitente Bolívar**.

Segunda.- Responsabilidad de las partes: todas las partes en el **Contrato** responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2 del Código Civil. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

- 2.0. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se limita única y exclusivamente a la administración de los activos vinculados al **Contrato**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por los **Fideicomitentes** a través del presente **Contrato**, incluyendo la suscripción de los documentos que permitan el cumplimiento de las obligaciones formales que la Ley estipule respecto del **Lote**.
- 2.0. La responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las estipulaciones del **Contrato**, las instrucciones que reciba de los **Fideicomitentes** acorde con lo establecido en el **Contrato** y las normas legales.

Tercera.- Naturaleza: este es un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, reglado básicamente por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

Cuarta.- Objeto: El objeto del **Contrato** consiste en la administración por parte de





Fideicomiso que por este documento se constituye, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del **Lote**, el cual será transferido a título de aporte en fiducia mercantil por parte del **Fideicomitente Aportante**, a fin de que el **Fideicomiso** detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión y administre los bienes que lo integran y el cumplimiento de lo establecido en el **Contrato de Promesa**, atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular impartan los **Fideicomitentes** en este mismo **Contrato**, así como la suscripción de los documentos que permitan el cumplimiento de las obligaciones formales asignadas por la Ley respecto del **Lote**. Será de igual forma objeto del **Contrato**, registrar la cesión automática de los derechos fiduciarios que el **Fideicomitente Aportante** ostenta en el presente **Fideicomiso** a favor del **Fideicomitente Bolívar**, una vez cumplidas las condiciones mencionadas en este **Contrato**.

Las **Partes** declaran conocer y aceptar que a partir de la fecha de registro de la cesión de cualquier porcentaje de derechos fiduciarios a favor del **Fideicomitente Bolívar** en cumplimiento de lo establecido en el presente **Contrato**, las instrucciones relacionadas con la administración y desarrollo del **Lote** y del **Proyecto Inmobiliario**, así como del **Fideicomiso**, serán impartidas única y exclusivamente por el **Fideicomitente Bolívar** sin contravenir el objeto del presente **Contrato**. Las instrucciones se impartirán de manera conjunta por los **Fideicomitentes** a la **Fiduciaria** únicamente cuando impliquen modificación de los derechos y/o beneficios del **Fideicomitente Aportante** en el presente **Contrato**.

Parágrafo: las **Partes** declaran conocer y aceptar que una vez se verifique cualquiera de las siguientes condiciones, a elección del **Fideicomitente Bolívar**, los **Fideicomitentes** procederán junto con la **Fiduciaria** a modificar integralmente el presente contrato de fiducia de administración para transformarlo en un contrato de fiducia inmobiliario cuyo objeto será el desarrollo del **Proyecto Inmobiliario**: (i) cumplimiento del Punto de Equilibrio Comercial y Financiero de la Primera Etapa del Proyecto Inmobiliario, o (ii) registro de la cesión del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **Fideicomiso** a favor del **Fideicomitente Bolívar**. Para tales efectos, el **Fideicomitente Bolívar** informará por escrito a la fiduciaria y a los restantes **Fideicomitentes** la alternativa seleccionada, para que a más tardar al quinto día hábil siguiente procedan a suscribir el **Otrosí** a través del cual se transforma integralmente el contrato de fiducia en los términos de la minuta. La minuta de modificación integral del fideicomiso deberá contener la designación del **Fideicomitente Aportante** como beneficiario contractual o beneficiario de área de los derechos fiduciarios que tengan como activo subyacente la unidad inmobiliaria definida en el **Contrato de Promesa** y sus modificaciones para dar cumplimiento a la obligación del pago en especie que contrae el **Fideicomitente Bolívar**, quedando claro que el **Fideicomitente Aportante** no tendrá derecho a los beneficios, utilidades, reconocimientos ni demás contraprestaciones que genere el **Fideicomiso** o el desarrollo del proyecto inmobiliario.

El **Fideicomitente Bolívar** tendrá total autonomía para acordar con la **Fiduciaria** todos los aspectos relacionados con el contrato de administración inmobiliaria sin injerencia





Fideicomitente Aportante, siempre y cuando no se afecten los derechos del **Fideicomitente Aportante** establecidos en los acuerdos firmados que permanecen vigentes.

Quinta.- Irrevocabilidad: el presente **Contrato** es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, en forma unilateral, por ninguna de las partes.

Sexta.- Conformación del Fideicomiso: constituyen **Bienes Fideicomitados** todos los activos que a título de fiducia mercantil reciba la **Fiduciaria** durante la ejecución del **Contrato** y para el desarrollo del objeto del mismo.

6.1. El **Fideicomiso** se constituye en esta misma fecha con la suma de un millón quinientos mil pesos moneda corriente (\$1.500.000,00) que el **Fideicomitente Aportante** y el **Fideicomitente Bolívar** transfieren a título de fiducia mercantil a la **Fiduciaria** de la siguiente forma:

6.1.0. **Fideicomitente Aportante:** Cien mil pesos moneda corriente (\$100.000,00)

6.1.0. **Fideicomitente Bolívar:** Un millón cuatrocientos mil pesos moneda corriente (\$1.400.000,00)

Parágrafo: el aporte inicial efectuado por el **Fideicomitente Aportante** será restituido una vez se encuentre el correspondiente registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del **Lote**, respecto de la transferencia del mismo al **Fideicomiso**.

6.2. Así mismo, el **Fideicomiso** se integrará por el **Lote** aportado por el **Fideicomitente Aportante**, descrito y aliterado en la **Cláusula Séptima** de este **Contrato**, el cual se aportará por un valor de treinta y siete mil novecientos millones de pesos moneda corriente (\$37.900.000.000,00).

6.3. De igual forma, el **Fideicomiso** se integrará por cualquier otro activo o recurso que se vincule al **Fideicomiso**, por instrucción de los **Fideicomitentes**.

Con los activos transferidos, así como con los demás activos que en el futuro llegare a detentar la **Fiduciaria** en virtud del **Contrato**, se formará un **Patrimonio Autónomo** afecto a la finalidad señalada en la **Cláusula Cuarta** del presente **Contrato**, al cual se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio y las demás disposiciones pertinentes y concordantes. El **Patrimonio Autónomo** se denominará **Fideicomiso Dispapeles**. Para todos los efectos legales y ante toda clase de autoridades administrativas, judiciales, entidades públicas o privadas y personas naturales, la **Fiduciaria**, como titular jurídico de los activos del **Patrimonio Autónomo**, llevará la vocería del **Fideicomiso**.



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

Parágrafo primero: la Fiduciaria y los Fideicomitentes declaran tener presente la finalidad primordial del presente Contrato en virtud del cual se constituye el presente Fideicomiso es, de una parte, asegurar al Fideicomitente Bolívar el efectivo registro de la cesión de la totalidad de los derechos fiduciarios que a la constitución de este Contrato están en cabeza del Fideicomitente Aportante, una vez el Fideicomitente Bolívar acredite el cumplimiento oportuno de sus obligaciones derivadas del Contrato de Promesa y previstas en este Contrato, todas las cuales se establecieron como Condiciones de Registro de Cesión de Derechos Fiduciarios. Asimismo, tal y como como se acordó en el Contrato de Promesa, el Fideicomiso permite que hasta tanto no se hayan acreditado las Condiciones de Registro de Cesión de Derechos Fiduciarios los derechos fiduciarios permanezcan en cabeza del Fideicomitente Aportante y que en el evento de incumplimiento se pueda proceder en la forma señalada en el Contrato de Promesa y en este Contrato. Por tal motivo las actuaciones de la Fiduciaria estarán en todo caso orientadas a cumplir dichos cometidos.

Parágrafo segundo: los Fideicomitentes declaran que en el evento que se llegare a presentar algún litigio o cualquier persecución física o jurídica sobre los Bienes Fideicomitidos, en especial sobre el Lote, deberá prevalecer lo establecido en el presente Contrato para lo cual desde ahora los Fideicomitentes garantizan que responderán de conformidad con lo establecido en el citado documento.

Séptima.- Descripción del Lote: el Lote que se transfiere al Fideicomiso que se constituye por el presente documento, se describe a continuación:

Lote de terreno – junto con sus mejoras y anexidades – ubicado en la carrera 30 número 13 A – 33, cuya nomenclatura actual es calle 14 No. 30 – 52 de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: en noventa metros noventa centímetros (90.90 mts) con la calle 15, hoy calle 14. POR EL SUR: en noventa y tres metros veinte centímetros (93.20 mts) con la calle 14 hoy 13 A. POR EL ORIENTE: en una extensión de 62 metros con la avenida Cundinamarca, hoy carrera 30. POR EL OCCIDENTE: en una extensión de sesenta y cuatro metros (64 mts) con la carrera 31.

No obstante, la determinación del Lote por su área y linderos, el mismo se transferirá al Fideicomiso considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos y comprende todas las edificaciones, mejoras, servidumbres e instalaciones existentes en el mismo.



Fiduciaria DAVIVIENDA S.A.



Parágrafo primero: Libertad y saneamiento: El Fideicomitente Aportante garantiza que el **Lote** será transferido libre de toda clase de gravámenes, ocupación, condiciones resolutorias, limitaciones y afectaciones al dominio, tales como censos, hipotecas, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, embargos, secuestros, servidumbres (salvo una servidumbre de conducción de energía eléctrica a favor de Codensa S.A. ESP) y un gravamen hipotecario constituido por el Fideicomitente Aportante en favor del BBVA mediante escritura pública 660 del 28 de marzo de 2016, de la Notaría 2ª de Bogotá, registrada en la anotación 23 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-101774, el cual será cancelado por éste en los términos definidos en el presente contrato, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamiento constituido por escritura pública y se encuentra al día en pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. Además del gravamen hipotecario, el Fideicomitente Aportante se compromete a cancelar el contrato de arrendamiento celebrado por Gran Cadena de Almacenes Colombianos – CADENALCO con la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá mediante escritura pública número 2428 otorgada el 13 de septiembre de 1960 en la Notaría 9 de Bogotá, registrado en la anotación 07 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-101774. El Fideicomitente Aportante responderá de la obligación de saneamiento por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del **Contrato** y durante su vigencia. La **Fiduciaria** queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la transferencia de los bienes entregados dentro del **Fideicomiso**. Desde ahora el Fideicomitente Aportante autoriza a la **Fiduciaria** para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento público en que llegue a transferir la propiedad del **Lote** a favor de terceros, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

Parágrafo segundo: la **Fiduciaria** manifiesta que recibió el estudio de títulos del **Lote**, en donde se concluye que el señalado inmueble no presenta limitaciones al dominio que impidan su libre disposición, que los gravámenes que soporta son los expuestos en el parágrafo anterior y que la tradición de éste se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de tradición y libertad del citado **Lote**, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de tradición y libertad del **Lote**, el Fideicomitente Aportante deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la **Fiduciaria** coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del **Lote**, al Fideicomitente Aportante en los trámites que éste le solicite.

Octava.- Manejo de recursos: en el caso que en desarrollo del presente **Contrato** ingresen recursos al **Fideicomiso**, serán manejados por la **Fiduciaria** e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella.

Parágrafo: los Fideicomitentes declaran conocer y aceptar las características propias del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la **Fiduciaria** y expresamente aceptan lo siguiente: 1.- Que el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la





Fiduciaria es de renta variable y está condicionado al riesgo propio de estos instrumentos de inversión; 2.- Que por su naturaleza, las obligaciones de la **Fiduciaria** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, que por tanto no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. 3- Que como **Fideicomitentes** asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos transferidos al **Fideicomiso**, con ocasión de las inversiones realizadas por la **Fiduciaria**, en los términos del presente **Contrato**.

Novena.- Valor inicial del Patrimonio Autónomo: el valor inicial del **Fideicomiso** será la suma de un millón quinientos mil pesos moneda corriente (\$1.500.000,00), que corresponde al aporte de los **Fideicomitentes**. Posteriormente ingresarán al **Fideicomiso** los bienes a que hace referencia la **Cláusula Sexta** de este **Contrato**.

Décima.- Tenencia del Lote: una vez transferido el **Lote** al **Fideicomiso**, momento en el cual se indicará que se recibe materialmente por éste último, en forma concomitante la **Fiduciaria** entregará a título de comodato su tenencia y custodia inicialmente a favor del **Fideicomitente Aportante**. Posteriormente, en los términos y condiciones del **Contrato de Promesa**, la tenencia del **Lote** pasará a ser del **Fideicomitente Bolívar**, cuando se verifiquen las condiciones y supuestos de la **Entrega Efectiva del Lote** en la **Fecha de Entrega del Lote**. Todo lo anterior, de conformidad con las siguientes condiciones:

- 10.1. La **Fiduciaria** conservará el derecho de dominio que ejercerá sobre el **Lote** en los términos del **Contrato**, y por lo tanto el **Lote** continuará afecto a la finalidad establecida para el **Fideicomiso**;
- 10.2. El **Fideicomitente Aportante** o el **Fideicomitente Bolívar** (dependiendo de quién detente la tenencia) serán los únicos responsables ante terceros, ante la **Fiduciaria**, y ante las autoridades por la utilización y conservación del **Lote**. En el caso en el que se llegaren a causar perjuicios, la **Fiduciaria** podrá exigir la reparación de los daños a los **Fideicomitentes** que detenten la tenencia, salvo que los mismos sean causados por culpa de la **Fiduciaria**; y
- 10.3. El contrato de comodato del **Fideicomitente Aportante** durará hasta que se verifique la **Fecha de Entrega del Lote** y el que corresponde al **Fideicomitente Bolívar** durará desde ese momento hasta la fecha de terminación del presente **Contrato**.

Parágrafo primero: La **Fiduciaria** como vocera del **Fideicomiso** podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente **Contrato**, revocar en cualquier momento el comodato otorgado al **Fideicomitente Bolívar** a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El **Fideicomitente Bolívar** se compromete de manera expresa y exigible a entregar el **Lote** a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. En el caso del **Fideicomitente Aportante** podrá requerir la entrega desde que se verifique la **Fecha de**



Fiduciaria DAVIVIENDA S.A.

Entrega del Lote. La entrega, en cualquiera de los casos, deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la **Fiduciaria**, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas por parte de terceros que estén ocupando el **Lote** o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente **Contrato** y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega.

Parágrafo segundo: los **Fideicomitentes** (dependiendo de quién detente la tenencia), en su calidad de comodatarios, se obligan a asumir íntegramente y a indemnizar plenamente a la **Fiduciaria**, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes, en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacionen con el uso dado al **Lote** durante la vigencia del comodato, salvo que los mismos se hubieren causado por culpa de la **Fiduciaria**. Igualmente será responsabilidad exclusiva de los **Fideicomitentes** (dependiendo de quién detente la tenencia), responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.

Parágrafo tercero: las partes declaran que la tenencia del **Lote** permanecerá en cabeza del **Fideicomitente Aportante** a título de comodato hasta que haga entrega formal mediante acta de entrega al **Fideicomitente Bolívar**, por lo tanto el **Fideicomitente Aportante** se obliga a asumir íntegramente y a indemnizar plenamente a la **Fiduciaria** y/o al **Fideicomitente Bolívar** en los términos de la presente cláusula, en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacionen con el uso dado al **Lote** durante su tenencia.

Parágrafo cuarto: mientras la tenencia del **Lote** se encuentre y se mantenga en cabeza del **Fideicomitente Aportante**, a título de comodato, este le permitirá al **Fideicomitente Bolívar**, el uso y goce a título gratuito de un área de doscientos metros cuadrados (200 mts²) con veinte metros (20 mts) de fachada y diez metros (10mts) de fondo, con la posibilidad de instalar un mezzanine para completar los metros asignados y colocar una valla en el costado norte de la Carrera 30. Esta área se entregará vacía y los gastos de adecuación y publicidad serán por cuenta exclusiva del **Fideicomitente Bolívar**.

El **Fideicomitente Bolívar** deberá remitir a la **Fiduciaria** una certificación suscrita por su Representante Legal en donde manifieste haber recibido el **Lote**, junto con la correspondiente acta de entrega del mismo. A partir de la fecha establecida en el acta de entrega, el **Fideicomitente Bolívar** asumirá el comodato establecido en la presente cláusula, respecto del **Lote**.

Parágrafo cuarto: las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**, fecha en la cual se entenderá recibido el **Lote** a título de comodato, a plena satisfacción por parte del **Fideicomitente Aportante**, sin que se requiera la suscripción de un documento adicional.



Parágrafo quinto: los **Fideicomitentes** según corresponda, en su calidad de comodatarios, renuncian expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el **Lote**.

Décima primera.- Obligaciones de la Fiduciaria: son obligaciones de la **Fiduciaria**, las siguientes, las cuales ejecutará en representación del **Fideicomiso**:

- 11.1. Firmar la escritura pública de transferencia del **Lote al Fideicomiso**, la cual será suscrita con el **Fideicomitente Aportante**;
- 11.2. Mantener la titularidad del **Lote** y demás bienes que integren el **Fideicomiso**;
- 11.3. Exigir la responsabilidad al **Fideicomitente Aportante** respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de adición en fiducia mercantil se efectúa del **Lote** y en general, el cumplimiento de los términos del **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
- 11.4. Otorgar las autorizaciones, coadyuvancias y en general cualquier documento que solicite el **Fideicomitente Bolívar** y que sean necesarios para la correcta ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario a desarrollar sobre el **Lote**, tales como, obtención de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, incluidos los de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario. Para efectos de las Licencias de Urbanismo y de Construcción, la **Fiduciaria** ni en nombre propio ni como vocera y administradora del **Fideicomiso** otorgarán poderes para dichos trámites, para lo cual la **Fiduciaria** expedirá certificaciones de la calidad de **Fideicomitente** al **Fideicomitente Bolívar**, en los términos del Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- 11.5. Permitir al **Fideicomitente Bolívar** que inicie la gestión de promoción y comercialización del proyecto inmobiliario que pretenda desarrollar sobre el **Lote**, bajo su exclusiva responsabilidad;
- 11.6. Mantener los recursos que se transfieran al **Fideicomiso**, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, llevando para ello contabilidad separada, conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 11.7. Llevar la personería para la protección y defensa de los **Bienes Fideicomitados** contra actos de terceros y aún de los mismos **Fideicomitentes**;
- 11.8. Realizar la cesión automática de los derechos fiduciarios que es titular el **Fideicomitente Aportante** a favor del **Fideicomitente Bolívar** de conformidad con lo establecido en el Numeral 1.3. de la **Cláusula Primera** correspondiente a las **Condiciones de Registro de Cesión de Derechos Fiduciarios**;
- 11.9. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente **Contrato**, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la **Fiduciaria** eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputarsele





responsabilidad alguna;

- 11.10. Rendir semestralmente cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes** y a los **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 11.11. Entregar a título de comodato precario la tenencia del **Lote** a los **Fideicomitentes**, de conformidad con lo dispuesto en este **Contrato**;
- 11.12. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el SARLAFT;
- 11.13. Suscribir los documentos necesarios para cumplir con las obligaciones formales que la Ley designe para el propietario inscrito del **Lote** mientras se encuentre en la propiedad del **Fideicomiso**, previa solicitud de los recursos necesarios para ello a los **Fideicomitentes** (dependiendo de quién detente la tenencia) y previa instrucción por parte de los mismos; y
- 11.14. Las demás que se deriven de la Ley y del **Contrato**.

Décima segunda.- Naturaleza de las obligaciones de la Fiduciaria: las obligaciones que adquiere la **Fiduciaria** en virtud del **Contrato** son de medio y no de resultado. La **Fiduciaria** responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

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

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

Décima tercera.- Derechos de la Fiduciaria: son derechos especiales de la **Fiduciaria:**

- 13.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada;
- 13.2. Exigir a los **Fideicomitentes**, y a las demás personas que se vinculen al desarrollo del **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 13.3. Renunciar a la administración del **Fideicomiso** por las causas previstas en el presente **Contrato** y en la Ley; y
- 13.4. Los demás reconocidos por la Ley o el presente **Contrato** y por los demás contratos en que la **Fiduciaria** participe en desarrollo del mismo.





Décima cuarta.- Alcance y responsabilidad de la gestión de la Fiduciaria: por ser obligaciones de gestión las que contrae la Fiduciaria en virtud de la celebración de este Contrato y por tanto estar catalogadas como de medio, se evaluará por las Partes de este Contrato su desempeño y se apreciará su responsabilidad. La responsabilidad de la Fiduciaria se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la Fiduciaria conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado. La Fiduciaria no asume en virtud de este Contrato ninguna obligación tendiente a financiar a los Fideicomitentes, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso.

Décima quinta.- Obligaciones de los Fideicomitentes: cada uno de los Fideicomitentes tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula:

A. Obligaciones generales de cada uno de los Fideicomitentes:

- 15.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del Contrato por parte de la Fiduciaria y abstenerse de realizar actos que puedan impedir tal cumplimiento;
- 15.2. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el Fideicomiso y atender con recursos propios los gastos necesarios para la defensa del Patrimonio Autónomo;
- 15.3. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgos para el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrarán la información correspondiente a la Fiduciaria;
- 15.4. Abstenerse de promover o difundir información equivocada sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente Contrato asume la Fiduciaria, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente Contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria;
- 15.5. Abstenerse de otorgar instrucciones a la Fiduciaria que puedan apartarse o contrariar los términos convenidos en el presente Contrato;
- 15.6. Suscribir el acta de liquidación del presente Contrato;
- 15.7. Suministrar a la Fiduciaria toda la información que requiera para el desarrollo de este Contrato;
- 15.8. El Fideicomitente Bolívar se obliga a cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato. Estarán a cargo de los Fideicomitentes que detentan la tenencia del Lote, los servicios públicos y los gastos derivados de la defensa y protección de los Bienes Fideicomitados lo mismo que los que por cualquier concepto se causen;
- 15.9. Aprobar los informes enviados por la Fiduciaria, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación por parte de la misma; y
- 15.10. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del presente Contrato.





Contrato y que se deriven de la Ley y del mismo.

B. Obligaciones especiales del Fideicomitente Aportante:

- 15.11. Transferir la suma de cien mil pesos moneda corriente (\$100.000.00) de conformidad con lo establecido en el Numeral 6.1. de la **Cláusula Sexta** de este **Contrato**;
- 15.12. Suscribir la escritura pública de transferencia del derecho pleno de dominio respecto del **Lote al Fideicomiso** que se constituye por el **Contrato**, el dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020) en los términos previstos en el **Contrato de Promesa** y en este **Contrato**;
- 15.13. Cancelar el cincuenta por ciento (50%) del valor de los derechos notariales y del impuesto al valor agregado (IVA) que se ocasione por la transferencia del **Lote al Fideicomiso**, así como de cualquier retención que se practique por este concepto;
- 15.14. Radicar a más tardar a los cinco (5) días hábiles siguientes de la fecha en que el **Fideicomitente Bolívar** haya girado las sumas de dinero destinadas a cubrir el valor de los créditos hipotecarios números 0013-0833-00-96-00068968 y 0013-0833-00-9600068950, según las certificaciones que se adjuntan al presente contrato como Anexo 4, toda la documentación requerida por el BBVA para que esta entidad cancele el gravamen hipotecario constituido por el **Fideicomitente Aportante** en favor del BBVA, y actuar con total diligencia para que se otorgue y registre con prontitud la correspondiente escritura de cancelación. El **Fideicomitente Aportante** deberá asumir la totalidad de los gastos, impuestos y derechos por concepto de notaría, registro e impuesto de registro que genere la escritura de cancelación del gravamen hipotecario. El **Fideicomitente Aportante** acreditará ante la Fiduciaria y el **Fideicomitente Bolívar** las gestiones que realice para este propósito y, además, los notificará cuando esto se haya realizado.
- 15.15. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios en lo relativo al **Lote**;
- 15.16. Abstenerse de realizar actos de disposición o constitución de gravámenes respecto del **Lote** y/o los derechos y beneficios fiduciarios que recaigan sobre los mismos, evento en el cual requerirá previa autorización por escrito del **Fideicomitente Bolívar**;
- 15.17. Proteger el **Lote**, en su calidad de comodatario y mientras mantenga su tenencia material, en los términos de la **Cláusula Décima** del presente **Contrato**; y
- 15.18. Ser el responsable, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1430 de 2.010, por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos departamentales y municipales, en su calidad de sujeto pasivo; por lo tanto, deberá realizar la declaración, liquidación y el pago de los impuestos que recaigan sobre el **Lote** transferido al **Patrimonio Autónomo** hasta la fecha en que se celebre la cesión condicionada de derechos fiduciarios. A partir de esa fecha, el **Fideicomitente Bolívar** será responsable de los impuestos departamentales y municipales, en su calidad de sujeto pasivo;

C. Obligaciones Especiales del Fideicomitente Bolívar:



- 15.19. Transferir la suma de un millón cuatrocientos mil pesos moneda corriente (\$1.400.000,00) al **Fideicomiso**, de conformidad con lo establecido en el Numeral 6.1. de la **Cláusula Sexta** de este **Contrato**;
- 15.20. Proteger en su calidad de comodatario, cuando así lo detente, el **Lote** respecto del cual mantenga su tenencia material, en los términos de la **Cláusula Décima** del presente **Contrato**;
- 15.21. Pagar la totalidad del valor de la comisión fiduciaria mensual; y
- 15.22. Cancelar el cincuenta por ciento (50%) del valor de los derechos notariales y del impuesto al valor agregado (IVA) que se ocasione por la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**, así como el ciento por ciento (100%) del impuesto de registro y el ciento por ciento (100%) de los derechos de registro.

Décima sexta.- Facultades especiales del Fideicomitente Bolívar: el **Fideicomitente Bolívar** tendrá las siguientes facultades en vigencia del presente **Contrato**:

- 16.1. Iniciar la gestión de promoción y comercialización del proyecto inmobiliario que pretenda desarrollar sobre el **Lote**, bajo su exclusiva responsabilidad. En ejecución de dicha gestión el **Fideicomitente Bolívar** podrá radicar ante la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles, los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y sus decretos reglamentarios;
- 16.2. Tramitar a su nombre la licencia de urbanismo y las licencias de construcción del **Lote** para desarrollar el proyecto inmobiliario, al igual que sus prórrogas, modificaciones o renovaciones.
- 16.3. Obtener de la fiduciaria poderes especiales para aquellos trámites que deban surtirse ante las autoridades, tendientes a obtener los permisos o autorizaciones que eventualmente se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el **Lote** y que tan solo su propietario se encuentre en facultad de otorgarlos.
- 16.4. Detentar la tenencia material del **Lote**, a título de comodato precario, en la fecha en que este le sea entregado, de acuerdo con lo señalado en la **Cláusula Décima** de este **Contrato**, para desarrollar la actividad de promoción y comercialización del proyecto inmobiliario que pretenda desarrollar sobre el **Lote** y realizar en este las mejoras y construcciones que considere del caso. Tales construcciones se manejarán como mejoras en propiedad ajena, efectuadas con el consentimiento del propietario del terreno, de manera que no acrecerán el valor del **Fideicomiso**. Mientras el **Fideicomitente Bolívar** detente la tenencia del **Lote** a título de comodato, deberá cubrir todos los gastos que se causen por concepto de vigilancia y servicios públicos del mismo.
- 16.5. Adelantar trámites ante CODENSA o ante las autoridades que se requieran, tendientes a modificar o suprimir la servidumbre de conducción de energía eléctrica impuesta sobre el **Lote** por sentencia del 13 de enero de 2012.



Fiduciaria DAVIVIENDA S.A.



Décima séptima.- Derechos de los Fideicomitentes: además de las facultades que le confieren la Ley y el presente Contrato, son derechos de los Fideicomitentes:

- 17.1. Recibir información de la Fiduciaria respecto de los movimientos del Fideicomiso; y
- 17.2. Recibir los informes y las rendiciones de cuentas de la Fiduciaria cuando a ello haya lugar de conformidad con el presente Contrato.

Décima octava.- Derechos de los Beneficiarios: son derechos de los Beneficiarios los derivados de la Ley y del presente Contrato y en especial los siguientes:

- 18.1. Exigir de la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones; y
- 18.2. Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Décima novena.- Responsabilidad de las partes: las partes en este Contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2 del Código Civil. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que la responsabilidad de la Fiduciaria estará delimitada por las estipulaciones del Contrato, las instrucciones que reciba de los Fideicomitentes en los términos de este Contrato, y las normas legales.

Vigésima.- Comisión Fiduciaria: por su gestión, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes comisiones:

- 20.1. Una comisión de estructuración correspondiente a la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000,00) más IVA; y
- 20.2. Una comisión de administración mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Dicha comisión se deberá pagar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Esta comisión será facturada y pagada por el Fideicomitente Bolívar.

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

Parágrafo segundo: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el Contrato, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre la Fiduciaria y el Fideicomitente Bolívar, quien asumirá el pago de la misma.

Parágrafo tercero: en caso de retardo en el pago de la comisión anteriormente señalada, la Fiduciaria estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la





ley. Si no existieren recursos en el Fideicomiso la comisión será pagada por el **Fideicomitente Bolívar**, dentro del plazo de vencimiento de la factura, mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la Fiduciaria

Parágrafo cuarto: todos los gastos del **Fideicomiso** incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros y los aprobados previamente por el **Fideicomitente Bolívar**, serán pagados por el **Fideicomitente Bolívar** mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

Parágrafo quinto: la Fiduciaria remitirá al correo electrónico fielectronica@constructorabolivar.com las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el **Fideicomitente Bolívar** notificará el cambio a la Fiduciaria por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí.

Parágrafo Sexto: en el evento en que se presenten las condiciones que den lugar al procedimiento de realización del **Lote** en los términos que se señalan en este **Contrato**, la **Fiduciaria** cobrará una comisión adicional de Cuatro Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (4 SMLMV) más IVA, por una sola y única vez, en el momento de inicio del procedimiento de realización del **Lote**. Esta comisión es adicional a la señalada en la presente cláusula. Dicha comisión será pagada por el **Fideicomitente Aportante** en la medida en que la ejecución se realiza por incumplimiento en el reintegro de recursos que deben ser devueltos al **Fideicomitente Bolívar**.

Vigésima primera.- Rendición de cuentas: la **Fiduciaria** rendirá cuentas comprobadas de su gestión, cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes** y a los **Beneficiarios**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**, la misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Vigésima segunda.- Duración: El presente **Contrato** tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, prorrogables por el mismo período de manera automática hasta el cumplimiento de su objeto.

Parágrafo: el término señalado en la presente cláusula podrá ser modificado anticipadamente, previo acuerdo entre las partes.

Vigésima tercera.- Terminación del Contrato: El **Contrato** terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:





- 23.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del **Contrato**;
- 23.2. Si en el término de noventa (90) días calendario transcurridos luego de la suscripción del presente **Contrato** no se ha transferido el **Lote** al **Fideicomiso**;
- 23.3. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 23.4. Por la renuncia de la **Fiduciaria**, cuando se den las causales aplicables del artículo 1.232 del Código de Comercio;
- 23.5. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1240 del Código de Comercio, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables;
- 23.6. Por la inclusión de alguno de los **Fideicomitentes** o alguno de sus Representantes Legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras; y
- 23.7. Por las demás causales previstas en el presente **Contrato**.

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

Vigésima Cuarta.- Incumplimiento comprobado en el pago del precio de la cesión condicionada de derechos fiduciarios a título de compraventa: en el evento, en que por causa de un incumplimiento comprobado en el pago del precio pactado en el **Contrato de Promesa** y consecuente giro de los recursos del precio de compraventa al **Fideicomiso de Recursos Dispapeles**, la **Fiduciaria** procederá así, previa indicación del **Fideicomitente Aportante** sobre la verificación de incumplimiento con base en la información que le suministre el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles**:

- 24.1. Si no se hubiere acreditado aún el **Punto de Equilibrio Comercial y Financiero**, y el incumplimiento en el pago del precio comporta una mora superior a treinta (30) días, se dará por terminado el presente **Fideicomiso**, salvo que antes de que se imparta la orden de terminación y liquidación a la fiduciaria por parte del **Fideicomitente Aportante**, el **Fideicomitente Bolívar** se ponga al día en el pago de las cuotas y pague adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha de cumplimiento pactada y la fecha en que efectúen el pago. En tal caso, de los recursos girados al **Fideicomiso de Recursos Dispapeles** se apropiará el importe de la cláusula penal y los costos y gastos asociados a la restitución del **Lote** al **Fideicomitente Aportante**. El resto de recursos serán reintegrados al **Fideicomitente Bolívar**. De haber dispuesto el **Fideicomitente Aportante** de recursos correspondientes al precio de la cesión -por haberle sido entregados o girados por su cuenta-





cantidad superior a la que le corresponde por la cláusula penal y los costos y gastos asociados a la restitución del **Lote** no se dispondrá la liquidación del Fideicomiso, ni tampoco la restitución del **Lote**, hasta tanto se haya reembolsado al **Fideicomitente Bolívar** lo que les corresponde. En el evento en que el **Fideicomitente Aportante** no restituya la totalidad de tales recursos que le corresponden al **Fideicomitente A** en un plazo de sesenta (60) días comunes desde que el **Fideicomitente Aportante** solicitó la liquidación del Fideicomiso, las **Partes** contratarán un avalúo comercial colegiado de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, que será la persona jurídica que determine el valor comercial del **Lote** para ofrecer su venta a terceros y reembolsar las sumas que correspondan al **Fideicomitentes A**. Para tales efectos, la Fiduciaria aplicará el procedimiento de realización de activos establecido en el párrafo inmediatamente siguiente:

Parágrafo: Procedimiento de Realización del Inmueble: En el evento que el **Fideicomitente Aportante** no restituya la totalidad de recursos correspondientes al precio de la cesión -por haberle sido entregados o girados por su cuenta- por cantidad superior a la que le corresponde por la cláusula penal y los costos y gastos asociados a la restitución del **Lote**, las **Partes** acuerdan que se realizará el siguiente procedimiento:

1. El **Fideicomitente Bolívar** deberá remitir a la **Fiduciaria** y al **Fideicomitente Aportante** una comunicación suscrita por su Representante Legal en donde indique el valor de los excedentes pendientes por recibir, y que en tal sentido instruye a la **Fiduciaria** a dar inicio con el procedimiento de realización del **Lote**.
2. Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la comunicación indicada en el Numeral anterior, la **Fiduciaria** procederá a realizar todas las gestiones encaminadas a la venta del **Lote**, para lo cual las **Partes** entregarán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo indicado en el Numeral anterior el avalúo comercial contratado en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá D.C., el cual determinará el valor del **Lote**.
3. Una vez la **Fiduciaria** reciba el avalúo de que trata el Numeral anterior, contratará, como vocera del **Patrimonio Autónomo**, una firma especializada en la comercialización y venta de inmuebles, quien publicará un aviso en un periódico de amplia circulación nacional. La firma especializada contratada por la **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo**, ofrecerá en venta el **Lote** durante un período de cuatro (4) meses, por un precio mínimo de venta igual al ciento por ciento (100%) del valor del avalúo comercial entregado conforme al Numeral anterior. Si pasados los cuatro (4) meses contados a partir de iniciado el proceso de venta del **Lote**, no se hubiere logrado realizar la venta del mismo, se reducirá el precio del **Lote** hasta por un precio equivalente al noventa por ciento (90%) del valor del avalúo comercial del mismo y la firma especializada contratada por la **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** procederá a ofrecerlo por cuatro (4) meses. Si transcurridos estos cuatro (4) meses sin que se hubiere logrado realizar la venta del mismo, se reducirá el precio del **Lote** hasta por un precio equivalente al ochenta por ciento (80%) del valor del avalúo comercial del mismo.





precio equivalente al ochenta por ciento (80%) del valor del avalúo comercial del mismo y la firma especializada contratada por la **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** procederá a ofrecerlo por cuatro (4) meses. Si transcurridos estos cuatro (4) meses sin que se hubiere logrado realizar la venta del mismo, se reducirá el precio del **Lote** hasta por un precio equivalente al setenta por ciento (70%) del valor del avalúo comercial del mismo y la firma especializada contratada por la **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** procederá a ofrecerlo por cuatro (4) meses.

4. El plazo máximo de pago del **Lote** será de seis (6) meses contados a partir de la firma de la correspondiente promesa de compraventa con el tercero comprador del mismo.
5. Vendido el **Lote**, la **Fiduciaria** mediante comunicación escrita dirigida a los **Fideicomitentes**, notificará este hecho el día hábil siguiente, y procederá a realizar la entrega de los recursos al **Fideicomitente Bolívar** respecto del valor de los excedentes pendientes por recibir de conformidad con el numeral 1 de este párrafo. Una vez realizado dicho pago, el saldo restante será entregado al **Fideicomitente Aportante**. El precio producto de la venta del **Lote** será recibido directamente por la **Fiduciaria** y será invertido en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
6. Si no se logra realizar la venta en estos plazos (dieciséis (16) meses en total) la **Fiduciaria** procederá a: (i) Registrar una cesión automática de derechos fiduciarios al **Fideicomitente Bolívar** la cual será equivalente al valor que le deba ser restituido, y (ii) la **Fiduciaria** procederá a restituir el **Lote** en común y proindiviso a los **Fideicomitentes**, cuyos costos serán asumidos por los mismos de acuerdo con su porcentaje de participación en el **Fideicomiso**.

- 24.2. Si ya se hubiere acreditado el **Punto de Equilibrio Comercial y Financiero**, y el incumplimiento comporta una mora superior a sesenta (60) días, el **Fideicomitente Aportante** podrá exigir a la **Fiduciaria** la entrega de los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles**, y podrá hacer uso del pagaré que girará el **Fideicomitente Bolívar** y podrá hacer el cobro ejecutivo de las sumas pendientes de pago. En este caso, la **Fiduciaria** no girará ningún pago por concepto de beneficios o restitución anticipada de aportes al **Fideicomitentes A**, ni a ningún otro **Fideicomitente** o **Beneficiario** distinto del **Fideicomitente Aportante**, hasta tanto se hayan pagado íntegramente el Precio de Venta. Lo anterior se garantizará mediante una prelación de pagos en el **Fideicomiso Mercantil Irrevocable**.

Vigésima Quinta. Incumplimiento en la Fecha de Entrega del Inmueble: En caso de incumplimiento en la **Fecha de Entrega del Inmueble**, se generarán las siguientes consecuencias:

- 25.1. Se generará una multa mensual equivalente al uno punto dos por ciento (1.2%) del valor girado del precio de venta, esto es, de los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles** más el importe girado al Banco Bilbao Vicedaya





Argentaria Colombia S.A. BBVA Colombia. Si el incumplimiento persiste, el valor de la sanción se aumentará por cada trimestre de mora, en el uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual y así sucesivamente por cada trimestre vencido (ej. $1.2\% + 1.5\% = 2.7\%$; $2.7\% + 1.5\% = 4.2\%$). El valor de la multa mensual se podrá retener y compensar con la proporción del precio de venta pendiente por pagar, de manera que los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles** se reducirán en este importe.

- 25.2. Si el atraso en la **Fecha de Entrega del Lote** es superior a quince (15) días, el **Fideicomitente Aportante** perderá todos los intereses y rendimientos generados por los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles**, los cuales pasarán a ser del **Fideicomitente Bolívar**.
- 25.3. Se aplicará la cláusula penal establecida en el **Contrato de Promesa**, cuyo valor asciende a la suma de once mil seiscientos cuarenta millones de pesos m.l. (\$11.640.000.000,00). El valor de la cláusula penal se podrá retener y compensar con la proporción del precio de venta pendiente por pagar, de manera que los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles** se reducirán en este importe.
- 25.4. El **Fideicomitente Aportante** no podrá retirar los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles** hasta que no cumpla con la **Entrega Efectiva del Lote**.
- 25.5. Todo lo anterior sin perjuicio de la facultad que tendrá el **Fideicomitente Bolívar** para instaurar las acciones legales y contractuales correspondientes para el cumplimiento en la **Entrega Efectiva del Lote** o la resolución del contrato de compraventa de derechos fiduciarios, evento en el cual podrá exigir la restitución de los recursos fideicomitados en el **Fideicomiso de Recursos Dispapeles**, incluida la suma pagada al BBVA, el pago de la cláusula penal, así como de todos los costos y gastos en que hubiere incurrido. Mientras tales recursos no le sean reintegrados al **Fideicomitente Bolívar**, no podrá la Fiduciaria reintegrar el **Lote** al **Fideicomitente Aportante**. En caso de que transcurridos sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que debió efectuarse la **Entrega Efectiva** sin que ésta haya acaecido y sin que se hayan reintegrado al **Fideicomitente Bolívar** los recursos mencionados en esta cláusula, podrá el **Fideicomitente Bolívar** solicitar a la **Fiduciaria** aplicar el mismo procedimiento de realización del Inmueble establecido en el parágrafo de la cláusula Vigésima Cuarta.

Vigésima sexta.- Liquidación: a la terminación del presente **Contrato**, por cualquiera de sus causales, la **Fiduciaria** presentará a los **Fideicomitentes**, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con el proyecto de acta de liquidación. Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes los **Fideicomitentes** no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remiten a la **Fiduciaria** el acta de





liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

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

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

Vigésima séptima.- Hechos sobrevinientes: la Fiduciaria informará a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del Contrato que consta en este documento.

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

Vigésima novena.- Actualización de la información: para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de los Fideicomitentes se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La Fiduciaria queda facultada para dar por terminado el Contrato en caso de desatención a estos deberes por parte de todos o alguno de los Fideicomitentes.

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

Trigésima Primera.- Modificación, Adición o Prorroga: El presente Contrato podrá ser modificado por acuerdo escrito entre las partes. Podrá ser adicionado y/o prorrogado por mutuo acuerdo de las partes, manifestado por escrito durante su ejecución o por lo menos con un mínimo de treinta (30) días de anticipación a la terminación del Contrato.

Trigésima Segunda.- Cesión del contrato y derechos fiduciarios: los Fideicomitentes no podrán ceder total o parcialmente el presente Contrato, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la Fiduciaria y de los demás Fideicomitentes cedidos. Para tal efecto el Fideicomitente deberá remitir a la



Fiduciaria y a los demás Fideicomitentes una comunicación escrita con la correspondiente solicitud.

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

La **Fiduciaria** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto del presente **Contrato**, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **Fideicomitentes**.

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

Trigésima Quinta.- Domicilio contractual y arreglo directo de diferencias: las **Partes** fijan como domicilio contractual del presente **Contrato** para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá D.C.

En el evento de requerirse, durante la ejecución del presente **Contrato**, reuniones a las que deba asistir la **Fiduciaria**, estas se realizarán en la ciudad de Bogotá D.C.. Así mismo, convienen que todas aquellas diferencias o controversias que surjan entre ellas con ocasión de la celebración, ejecución o liquidación del presente **Contrato**, serán comunicadas por una parte a la otra por escrito.

A partir de dicha comunicación, se inicia la etapa de arreglo directo. Si dentro de un término de quince (15) días hábiles contados a partir de conocido el hecho motivo de controversia,





diferencia no logran un acuerdo o sino hubiere interés en agotar esta etapa, la controversia se someterá a la decisión de un tribunal de arbitraje el cual decidirá con base en las siguientes reglas:

- 33.1. El tribunal de arbitraje sesionará en la ciudad de Bogotá D.C., en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de dicha ciudad;
- 33.2. El trámite se llevará a cabo en idioma español;
- 33.3. El tribunal de arbitraje estará compuesto por tres (3) árbitros, tratándose de asuntos de mayor cuantía o por un (1) árbitro si el asunto es de menor cuantía. Para estos efectos se tendrá en cuenta las reglas que sobre la cuantía prevea el reglamento del Centro de y Conciliación Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá;
- 33.4. Los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, salvo que las partes logren una designación por mutuo acuerdo;
- 33.5. El procedimiento aplicable será el previsto en el reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y lo no previsto por el Código General del Proceso, la Ley 1.563 de 2.012 y las normas que las reemplacen o sustituyan; y
- 33.6. El tribunal de arbitraje decidirá en derecho.

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

Trigésima Séptima.- Notificaciones y comunicaciones: Las direcciones para notificaciones y para todos los efectos de este **Contrato** son:

La **Fiduciaria**:

Dirección: Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2º
Ciudad: Bogotá D.C.
Teléfono: 330 - 0000

Los **Fideicomitentes**:





Constructora Bolivar S.A.

Dirección: Calle 134 No. 72-31, Bogotá, D.C. Teléfono 6258330.

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: 6258330

Correo

Electrónico:

juan.ordonez@constructorabolivar.com;

natalia.prasca@constructorabolivar.com

Dispapeles

Dirección: Calle 103 No. 69 – 63

Ciudad: Bogotá D.C.

Contacto: Carlos A. Matallana A.

Teléfono: 6439090

Correo: carlos.matallana@dispapeles.com

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

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

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

Trigésima Novena.- Conflictos de interés: Se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la **Fiduciaria** actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparte en el **Contrato** los **Fideicomitentes**, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por estos para el cumplimiento del objeto y finalidad del **Contrato**. No obstante,





en caso de presentarse durante la vigencia del presente **Contrato** algún conflicto de interés, la **Fiduciaria** lo revelará y regulará adecuadamente.

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

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

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

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

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

Cuadragésima Tercera.- Propiedad de la información: La información obtenida y procesada por la **Fiduciaria** será parte del **Fideicomiso**, correspondiéndole a la **Fiduciaria** su custodia y mantenimiento en los términos de Ley.

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

Cuadragésima Cuarta.- Ley aplicable e interpretación: el presente **Contrato** se regirá por las Leyes colombianas y en especial por lo previsto en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiera y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia





Financiera de Colombia, así como por las normas que las desarrollan, complementan, adicionan y modifican en la medida que resulten aplicables según su naturaleza.

El presente **Contrato** se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los artículos 1.618 a 1.624 del Código Civil y las manifestaciones de voluntad que constan en este documento, en sus respectivos anexos y/o en las instrucciones que se impartan conforme al mismo.

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente **Contrato**, en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor legal, el día diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020).

La Fiduciaria

El Fideicomitente Aportante

Fernando Hinestrosa Rey
Representante Legal
Fiduciaria Davivienda S.A.

Luis Guillermo Arriegas Millán
Representante Legal
Dispapeles S.A.S.

El Fideicomitente Bolívar

Ana Cristina Pardo Ochoa
Representante legal
Constructora Bolívar S.A.





Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración

Fideicomiso Dispapeles (Ahora Fideicomiso Urbana 30)

Entre los suscritos, de una parte: (i) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, representada en este acto por **Carlos Sierra Galindo**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.328 expedida en Bogotá, en su carácter de Segundo Suplente Especial del Presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente contrato para que haga parte integral de él, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fidelicomitente**; y de otra parte (ii) **Fiduciaria Davivienda S.A. – FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad debidamente constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, representada en este acto por **Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, proceden a celebrar la presente modificación integral al **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, suscrito el día diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020), a su vez modificado mediante el Otrosí No. 1 de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020) el cual en adelante se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes bases o consideraciones que servirán para interpretarlas:

Consideraciones

Primera. Que el diez (10) de marzo de dos mil veinte (2020) la sociedad Dispapeles S.A.S. y Constructora Bolívar S.A. celebraron con la Fiduciaria un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó un patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso Dispapeles". El objeto del mencionado contrato es la administración por parte del Fideicomiso, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto de un lote de terreno ubicado en la Calle catorce (Cil 14) número treinta – cincuenta y dos (30-52), antes Carrera 30 (Cra. 30) número trece A – treinta y tres (13 A – 33) de Bogotá, D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-101774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro (en adelante el Lote), el cual fue transferido a título de aporte en fiducia mercantil por parte del Dispapeles S.A.S., a fin de que el Fideicomiso detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión y administre los bienes que lo integran y el



cumplimiento de lo establecido en el contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes, atendiendo el cumplimiento de las instrucciones que sobre el particular impartan los citados fideicomitentes en dicho Contrato, así como la suscripción de los documentos que permitan el cumplimiento de las obligaciones formales asignadas por la Ley respecto del Lote. Fue de igual forma objeto del Contrato, registrar la cesión automática de los derechos fiduciarios que Dispapeles S.A.S ostenta en el Fideicomiso a favor de Constructora Bolívar S.A., una vez cumplidas las condiciones mencionadas en este Contrato.

- Segunda.** Que el día cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020), las partes arriba mencionadas suscribieron el otrosí No. 1 al citado Fideicomiso, en el sentido de modificar la forma de pago y cesión de derechos fiduciarios a favor de Constructora Bolívar S.A.
- Tercera.** Que el día cinco (5) de enero de dos mil veintiuno (2021) se registró la cesión del ciento (100%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso que tenía Dispapeles S.A.S. a favor de Constructora Bolívar S.A.
- Cuarta.** Que en virtud de lo anterior, y siendo Constructora Bolívar S.A. el titular exclusivo de la totalidad de los derechos y beneficios fiduciarios, de común acuerdo con la Fiduciaria proceden a través de este documento a reformar en forma integral el texto del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Dispapeles.
- Quinta.** Que no obstante lo arriba mencionado, la sociedad Dispapeles S.A. continuará detentando la tenencia del Lote a título de comodato hasta el día 31 de agosto de 2021, fecha en la cual Fiduciaria Davivienda S.A. desembolsará en su favor los recursos consignados por Constructora Bolívar en el Fideicomiso Recursos Dispapeles.
- Sexta.** Que el Fideicomitente pretende desarrollar sobre el Lote un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social VIS (en adelante el Proyecto).
- Séptima.** Que el Fideicomiso que se modifica mediante este documento tendrá por finalidad exclusiva permitir el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana con sujeción a lo establecido en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
- Octava.** Que el Fideicomitente adelantará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad la gestión administrativa, financiera y jurídica del Proyecto, la coordinación general de este, así como la promoción de las unidades que se



construyan, con el lleno de los requisitos de ley. Así mismo, el Fideicomitente adelantará las labores de gerencia, el proceso constructivo, directamente o por conducto de terceros, bajo su responsabilidad técnica, por lo cual será el único responsable de la construcción y promoción del Proyecto.

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

De conformidad con las consideraciones antes mencionadas, el Fideicomitente y la Fiduciaria acuerdan modificar integralmente los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, los cuales, a partir de la fecha de suscripción, se registrarán por los términos y condiciones previstos en las Cláusulas siguientes. Para efectos de claridad, las Partes reconocen que el presente Contrato es una modificación a los términos y condiciones del Contrato de Fiducia inicialmente constituido pero no altera al Patrimonio Autónomo en sí mismo, ni su fecha de constitución ni los bienes fideicomitidos. Para efectos de buen orden, este Contrato contiene la totalidad de los términos y condiciones que rigen al Patrimonio Autónomo y en general el esquema fiduciario.

Declaraciones

El Fideicomitente declara a través de su representante legal:

En relación con la constitución del contrato fiduciario.

1. Que se ha constituido conforme a la Ley;
2. Que mediante la suscripción de este Contrato, declara, bajo la gravedad del juramento, que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este Contrato de buena fe;
3. Que mediante la suscripción de este Contrato declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente negocio no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos;
4. Que con la constitución de la presente modificación integral al Fideicomiso, no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo declara que el presente negocio fiduciario no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores;

5. Que cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente Contrato, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente Contrato;
6. Que cuenta con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el Contrato, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas;
7. Que el Fideicomitente conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen;
8. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente Contrato, sus deberes y obligaciones, sobre la base de sus propias evaluaciones (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso;
9. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el Contrato, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo;
10. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación; y
11. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción de la presente modificación integral, la suficiente información por parte de la Fiduciaria sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente documento.

En relación con la ejecución del contrato fiduciario:

1. Que no ha sido inducido por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar la presente modificación integral al Contrato;
2. Que fue advertido de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado le corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla;
3. Que fue advertido del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la Fiduciaria en la protección de los mismos;
4. Que previamente a la celebración de este documento, el Fideicomitente recibió el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejarán los recursos entregados en administración a la Fiduciaria, y manifiesta su aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente acepta expresamente que los recursos del Fideicomiso podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz;
5. Que fue advertido que en la administración del negocio se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones,



Fideicomiso Urbana 30

- sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la Fiduciaria para administrar los procesos críticos;
6. Que fue advertido del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que le remite la Fiduciaria, en calidad de Fideicomitente o Beneficiario. Que en el mismo sentido, fue advertido de su deber de hacer conocer a la Fiduciaria las observaciones que llegare a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la Fiduciaria hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;
 7. Que fue advertido de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes y que responderá a la Fiduciaria indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente el Fideicomitente manifiesta que conoce que la Fiduciaria al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia se encuentra sometida al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo correspondiente a dicha entidad y que hará saber al Fideicomitente aquellos aspectos que considere deben ser tenidos en cuenta durante el desarrollo del presente Contrato;
 8. Que fue advertido de su deber de actualizar anualmente la información de Conocimiento del Cliente solicitada por la Fiduciaria;
 9. Que fue advertido de su obligación de obtener la autorización por parte de los terceros que se vinculen al Proyecto en su calidad de compradores, para el manejo y autorización de datos personales y que los mismos serán transmitidos a la Fiduciaria de conformidad con la normatividad vigente en materia de protección de datos; y
 10. Que fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el Contrato, cuando el Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para tal fin.

En relación con la liquidación del contrato fiduciario:

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

La Fiduciaria declara a través de su representante legal:

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del Contrato, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello;
2. Que previamente a la celebración del presente Contrato ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente; y
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o del mismo Fideicomitente.
4. Que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del grupo NIIF 1 definido por el Fideicomitente y atendiendo las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

Generalidades

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



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

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

10. **Cumplimiento de contratos:** a la fecha, el Fideicomitente declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y demás documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse un evento materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa con ningún incumplimiento.
11. **Tributos:** el Fideicomitente manifiesta que no existen gravámenes tributarios a su cargo, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato o del desarrollo del Proyecto.
12. **Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:** el Fideicomitente manifiesta que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera de acuerdo con el grupo que el Fideicomitente señale.

Cláusulas

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

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

- 1.1. **Beneficiarios:** lo será el Fideicomitente respecto de los remanentes que quedaren en el Fideicomiso, después de culminado el Proyecto, de haber sido atendido el pasivo contraído por el Fideicomiso, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las Unidades Privadas que integren el Proyecto.
- 1.2. **Certificación Técnica de Ocupación:** es el documento que será expedido por el Supervisor Técnico, en el cual se certifique que el Proyecto se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en las respectivas licencias de construcción.
- 1.3. **Comité de Seguimiento:** es el órgano consultivo y de seguimiento del Fideicomiso.



- 1.4. **Compradores, Promitentes Compradores:** son las personas naturales o jurídicas que suscriban con el Fideicomiso contratos de promesa de compraventa, y escrituras públicas de compraventa para la adquisición de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto.
- 1.5. **Contrato:** es el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos.
- 1.6. **Crédito:** son las obligaciones de pago a cargo del Fideicomiso y a favor de la Entidad Crediticia, por concepto de los préstamos otorgados para financiar el Proyecto, que serán desembolsados y administrados a través del Fideicomiso.
- 1.7. **Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero:** será aquella entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgue el crédito constructor para la financiación del Proyecto, bien sea el Patrimonio Autónomo o directamente al Fideicomitente, con garantía en una hipoteca sobre el Lote en el que se desarrollará el Proyecto.
- 1.8. **Fideicomiso Urbana 30, o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** es el patrimonio autónomo, conformado por todos los bienes que le han sido y serán transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.
- 1.9. **Gastos operativos:** son todos los costos directos e indirectos del Proyecto incluidos los financieros, que son girados directamente por la Fiduciaria o que se giran al Fideicomitente incluidos los correspondientes a su gestión o por reembolso de costos y gastos.
- 1.10. **Lote:** es el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria es el lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-101774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, cuya propiedad fue adquirida por el Fideicomiso mediante la escritura pública número seiscientos sesenta y ocho (658) del dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo Notarial de Bogotá.
- 1.11. **Perito:** es el funcionario que será designado por la Fiduciaria, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del Proyecto. En el evento que el Crédito sea adquirido con Banco Davivienda S.A., el Perito podrá ser el mismo designado por dicha entidad crediticia.
- 1.12. **Proyecto:** son los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación del desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social de renovación urbana que se construirá sobre el Lote, con sujeción a las licencias de urbanismo y a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución.
- 1.13. **Supervisor Técnico:** será la persona designada por el Fideicomitente, quien tendrá a su cargo la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación y sus honorarios estarán a cargo del Fideicomitente.
- 1.14. **Unidades Privadas:** son los inmuebles que integrarán el Proyecto, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.

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

- 2.1 La responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente, a la transferencia de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se encuentren en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el Contrato;
- 2.2 La responsabilidad de la Fiduciaria estará delimitada por las estipulaciones del Contrato, las instrucciones que reciba del Fideicomitente acordes con lo establecido en el numeral precedente y las normas legales;
- 2.3 La Fiduciaria no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el Lote, sobre la estabilidad del Proyecto, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del Fideicomitente. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del Proyecto le corresponde al Fideicomitente y en relación con ella, la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna;
- 2.4 El Fideicomitente asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del Proyecto frente a la Fiduciaria, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor, de acuerdo con la ley, debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el Fideicomitente responderá ante la Fiduciaria y ante los Compradores, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del Contrato;
- 2.5 El Fideicomitente tendrá la calidad de "Enajenador" para los efectos de lo establecido en la Ley 1796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto será el único responsable ante los Compradores por el amparo patrimonial de que trata la mencionada Ley;
- 2.6 La Fiduciaria y el Fideicomiso no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente al Fideicomitente, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponde asumir a este último.



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

Cuarta.- Constitución del Patrimonio Autónomo: de conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, con la celebración del presente Contrato y la transferencia y adquisición de los bienes mencionados en la Cláusula Séptima (Conformación del Fideicomiso), así como los demás activos que en el futuro llegare a detentar la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, se constituye un patrimonio autónomo el cual actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la Fiduciaria y se denominará "Fideicomiso Urbana 30".

Parágrafo primero: el Fideicomiso tendrá una contabilidad separada de la sociedad Fiduciaria y de los demás Fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y expedirá las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar.

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

Quinta.- Objeto: el objeto del presente Contrato consiste en que el Fideicomiso mantenga el derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, a fin de que la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana sobre el Lote, por cuenta y riesgo del Fideicomitente, pague el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en caso que se adquiera, pague a los demás acreedores del Fideicomiso y transfiera las Unidades Privadas resultantes a los Compradores, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la cláusula Vigésima Tercera (obligaciones del Fideicomitente) del presente Contrato.

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

- 5.1 Suscribir las escrituras de desenglobe o englobe que se requieran sobre el Lote;
- 5.2 Permitir al Fideicomitente la ejecución del Proyecto que se efectuará sobre el Lote, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados;
- 5.3 Servir de fuente de pago de las acreencias que contraiga a cualquier título el Fideicomiso;



- 5.4 Pagar el Crédito, en caso que se adquiriera, así como las demás acreencias que se mencionan en el Contrato, y las que contraiga a cualquier título el Fideicomiso; y
- 5.5 Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que integren el Proyecto, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.

Sexta.- Irrevocabilidad: el presente Contrato es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por el Fideicomitente o por la Fiduciaria salvo aprobación de las partes, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente Contrato y en la Ley. De igual forma, en el evento que se adquiriera un Crédito, la modificación antes señalada deberá contar con la aprobación de la Entidad Crediticia.

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

El Fideicomiso se integra por los siguientes bienes:

- 7.1. Por el Lote, que se describe en la cláusula Décima primera (Descripción del Lote) del presente Contrato el cual será a la fecha ya se encuentra transferido al Fideicomiso;
- 7.1. Por los aportes que realizará el Fideicomitente, sean estos en dinero o en especie;
- 7.2. Por los recursos que se desemboisen como consecuencia del Crédito, en caso que este se adquiriera;
- 7.3. Por los recursos provenientes de los anticipos de los Compradores los cuales serán imputables al precio de venta pactado en las promesas;
- 7.4. Por los recursos derivados de las ventas de las Unidades Privadas, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
 - I. De las sumas de dinero que los Compradores giren directamente o a través de terceros. Cuando quiera que tales recursos consistan en subsidios de vivienda de interés social otorgados por las entidades a que alude la ley, a nombre del Fideicomiso se podrán contratar avales para obtener el desembolso anticipado de tales subsidios; en este evento, el Fideicomitente se compromete a tramitar la aprobación y el otorgamiento de los avales y a que se cumplan oportunamente las condiciones pactadas con las entidades financieras, esto es, escrituración y entrega de la Unidad Privada de que se trate, en los términos pactados en cada uno de los avales; y
 - II. Del(los) crédito(s) otorgado(s) a los Compradores por parte de la Entidad Crediticia o de cualquier otra entidad.
- 7.5. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los Compradores de las sumas adeudadas al Fideicomiso, en virtud de los contratos de promesa que se celebren. La Fiduciaria no se responsabiliza por la gestión de cobro



Fideicomiso Urbana 30

- de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los Compradores ni de las sumas adeudadas al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa suscritos.
- 7.6. Por los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman, cualquiera sea su causa u origen;
 - 7.7. Por las construcciones que se adelanten sobre el Lote con los dineros del Fideicomiso o los que suministre el Fideicomitente; y
 - 7.8. Por cualquier otro recurso que se vincule al Fideicomiso.

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

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

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

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

Los rendimientos financieros que eventualmente se generen con ocasión de la administración de estos recursos del Fideicomiso estarán destinados al pago del Crédito.

Parágrafo primero: en el evento que la inversión efectuada en el citado Fondo de Inversión Colectiva con los recursos del Fideicomiso llegue a superar el límite de participación establecido para los inversionistas en el Fondo, el Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria desde ya, para que los recursos excedentes sean transferidos a las cuentas corrientes y/o de ahorro abiertas en la matriz de la Fiduciaria y para que la Fiduciaria pueda reinvertirlos automáticamente en el Fondo de Inversión Colectiva cuando los límites establecidos en el reglamento lo permitan.

Parágrafo segundo: en el evento en el cual los recursos existentes en el Fideicomiso sean insuficientes para atender las obligaciones por él contraídas, la Fiduciaria solicitará al



Fideicomitente que transfiera, en un plazo no mayor a 10 días contados a partir de la solicitud que en tal sentido le haga la Fiduciaria, los dineros que a la fecha tenga en su poder y no hayan sido aún invertidos en el Proyecto.

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

- 9.1. Pago de impuestos a que haya lugar;
- 9.2. Comisión fiduciaria;
- 9.3. Gastos operativos del Proyecto ya sea que los gire directamente la Fiduciaria o el Fideicomitente;
- 9.4. Obligación de amortización del Crédito;
- 9.5. Gastos de administración del Proyecto, incluido capital de trabajo; y
- 9.6. Giros al Fideicomitente o a quien este indique, teniendo en cuenta lo dispuesto en la cláusula de beneficios del presente Contrato.

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

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

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

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



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

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

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

Décima primera.- Descripción del Lote: el Lote transferido al Fideicomiso se describe y alindera así:

Lote de terreno – junto con sus mejoras y anexidades – ubicado en la carrera 30 número 13 A – 33, cuya nomenclatura actual es calle 14 No. 30 – 52 de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: en noventa metros noventa centímetros (90.90 mts) con la calle 15, hoy calle 14. POR EL SUR: en noventa y tres metros veinte centímetros (93.20 mts) con la calle 14 hoy 13 A. POR EL ORIENTE: en una extensión de 62 metros con la avenida Cundinamarca, hoy carrera 30. POR EL OCCIDENTE: en una extensión de sesenta y cuatro metros (64 mts) con la carrera 31.

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

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

Parágrafo tercero: la Fiduciaria manifiesta que recibió el estudio de títulos del Lote elaborado por Ximena Rovira, en el cual se concluye que el señalado inmueble no presenta limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de este se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de libertad y tradición del citado Lote, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de libertad del Lote, el Fideicomitente deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la Fiduciaria coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del Lote, al Fideicomitente en los trámites que este le solicite.

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

Décima segunda.- Tenencia del Lote: la Fiduciaria entregó la tenencia, guarda y custodia sobre el Lote, a título de comodato, a favor de Dispapeles S.A., quien deberá restituirlo a más tardar el treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintiuno (2021) para que pueda ser



entregado a favor del Fideicomitente con el objeto de que éste pueda adelantar la construcción del Proyecto. El comodato se registrará por las siguientes condiciones:

- 12.1. La Fiduciaria conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el Lote en los términos del Contrato y por lo tanto el mismo continúa afecto a la finalidad establecida para la fiducia; y
- 12.2. Dispapeles S.A. o el Fideicomitente (dependiendo de quién detente la tenencia) se compromete a mantener, custodiar y vigilar el Lote mientras detente su tenencia y será el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria, y ante las autoridades por la utilización y conservación del Lote. En el caso en el que se llegaren a causar perjuicios, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños a Dispapeles S.A. o el Fideicomitente, dependiendo de quién detente la tenencia, salvo que los mismos sean causados por culpa de la Fiduciaria; y
- 12.3. Una vez le sea entregado el Lote al Fideicomitente, el mismo solo será usado por éste en calidad de Comodatario, y con su autorización, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución del Proyecto. Dicho personal se encontrará bajo la directa dirección del Fideicomitente, quien será el único responsable ante terceros, ante la Fiduciaria y ante las autoridades por la utilización y conservación del Lote y por las construcciones que en él se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al Fideicomitente, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños. El Fideicomitente, mientras tenga la calidad de comodatario, deberá notificar a la Fiduciaria de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del Lote.

La entrega, en cualquiera de los casos, deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la Fiduciaria, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas por parte de terceros que estén ocupando el Lote o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente Contrato y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega.

Parágrafo primero: la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, en el evento que se evidencie: i) una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo del Proyecto; ii) cuando se presente perturbación en la tenencia; iii) cuando se le dé al Lote un uso diferente para lo cual se ha entregado; o iv) para la defensa de los bienes fideicomitidos aún del mismo Fideicomitente, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. Dichos eventos de revocación del comodato no serán aplicables mientras Dispapeles S.A.S. ostente la tenencia del Lote, toda vez que en este caso solo se podrá requerir la entrega desde el 31 de agosto de 2021. El Fideicomitente se compromete de manera expresa y exigible a entregar el Lote a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La

mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la Fiduciaria, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el Lote o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato precario. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del contrato de Fideicomiso y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega. En caso de demora en la entrega por parte del Fideicomitente, se causará una multa equivalente a un salario mínimo mensual legal por cada día de retardo en la restitución.

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

Parágrafo tercero: las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha de suscripción del presente documento, puesto que a la fecha, la tenencia y custodia del Lote se encuentra en cabeza de Dispapeles S.A. Por lo tanto, no requiere la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al Fideicomiso. El Fideicomitente deberá remitir a la Fiduciaria una certificación suscrita por su Representante Legal en donde manifieste haber recibido el Lote, junto con la correspondiente acta de entrega del mismo. A partir de la fecha establecida en el acta de entrega, el Fideicomitente asumirá el comodato establecido en la presente cláusula, respecto del Lote.

Parágrafo cuarto: quien ostente la condición de comodatario, renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el Lote.

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

Décima cuarta.- Desarrollo del Proyecto: el Proyecto será ejecutado por el Fideicomitente con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El Fideicomitente realizará la gerencia y construcción del Proyecto, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de Constructor. Si en desarrollo del



Proyecto fuere indispensable dividir materialmente el Lote en una o varias porciones de terreno o englobarlas, la Fiduciaria procederá a hacerlo, sin que ello implique que tal porción saldrá del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato.

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

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

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

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

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

Décima quinta.- Precisiones para los Compradores: los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos

contratos de compraventa prometidos deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y en especial, las siguientes:

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

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

Décima séptima.- Comité de Seguimiento: para el desarrollo del Proyecto se constituirá un Comité de Seguimiento que estará integrado por el Fideicomitente, la Fiduciaria y un funcionario designado por la Entidad Crediticia, quienes se reunirán con una periodicidad



mínima de seis (6) meses una vez se inicie la etapa constructiva del Proyecto. Dicho comité tendrá por objeto revisar los siguientes aspectos:

- 17.1. Ejecución presupuestal;
- 17.2. Cronograma de avance de obra;
- 17.3. Informe de cartera y ventas;
- 17.4. Flujo de caja ejecutado;
- 17.5. Informe del Perito;
- 17.6. Estados financieros del Fideicomiso; y
- 17.7. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución del Proyecto.

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

- 18.1. Emitir una certificación al Fideicomitente, suscrita por su representante legal, en la que conste que el Lote, o los lotes que a futuro se reciban, fueron transferidos por el Fideicomiso para el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social de renovación urbana, con sujeción a lo establecido en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen;
- 18.2. Recaudar los recursos provenientes de la venta de las Unidades Privadas;
- 18.3. Recaudar los recursos provenientes del Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, así como los recursos provenientes tanto de subsidios de vivienda de interés social u otros subsidios otorgados por las entidades competentes, como de créditos otorgados a los Compradores por las entidades que alude la ley;
- 18.4. Solicitar al Perito del Proyecto, el informe sobre la visita de obra que se realiza con periodicidad trimestral y avance del Proyecto a partir del tercer mes siguiente al inicio de obra;
- 18.5. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este Contrato;
- 18.6. Pagar con los recursos que generen las ventas de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto o con recursos proporcionados por el Fideicomitente, las acreencias a cargo del Fideicomiso;
- 18.7. Registrar la contabilidad del Fideicomiso con base en los soportes contables y certificaciones que entregue el Fideicomitente, a más tardar el sexto (6) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos por su Representante Legal y firmados por Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no este obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público);
- 18.8. Entregar al Fideicomitente los recursos que conforman el Fideicomiso según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo la construcción del Proyecto,



- de conformidad con lo establecido en el Contrato, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la Cláusula Décima (Prelación de Pagos) del presente Contrato;
- 18.9.** Transferir a los Compradores las Unidades Privadas que adquieran en el Proyecto, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán;
 - 18.10.** Entregar a título de comodato precario la tenencia y custodia del Lote en principio a Dispapeles S.A. hasta el 31 de agosto de dos mil veintiuno (2.021) y con posterioridad a favor del Fideicomitente con el objeto de que pueda adelantar la construcción del Proyecto, atendiendo lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera (Tenencia del Lote) del presente Contrato;
 - 18.11.** Mantener la titularidad de los bienes que integran el Fideicomiso;
 - 18.12.** Coadyuvar al Fideicomitente en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del Proyecto sobre el Lote y las ventas de las Unidades Privadas. Esta colaboración en ningún caso implicará que el Fideicomiso o la Fiduciaria asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del Proyecto;
 - 18.13.** Otorgar al Fideicomitente como gestor de ventas del Proyecto, un poder en virtud del cual éste podrá prometer en venta las Unidades Privadas que resulten de la construcción del Proyecto y podrá otorgar un poder para suscribir en representación del Fideicomiso las escrituras públicas de compraventa respecto de las Unidades Privadas que integren el Proyecto, en los términos convenidos en las promesas individuales suscritas con los Compradores siempre y cuando la Fiduciaria haya efectuado la correspondiente revisión en listas cautelares a los Compradores. Los textos tanto de la promesa de compraventa como de la escritura pública de compraventa, deberán ser aprobados previamente por la Fiduciaria;
 - 18.14.** Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud de la facturación de los ingresos del Fideicomiso con el detalle de la información suministrada por el Fideicomitente. Cualquier inconsistencia en la información suministrada estará a cargo del Fideicomitente;
 - 18.15.** Emitir periódicamente las facturas electrónicas por los ingresos de las Ventas de las Unidades de Vivienda teniendo en cuenta la información suministrada por el Fideicomitente dentro de los plazos y horarios establecidos. Cualquier inconsistencia en la información remitida por el Fideicomitente o aclaración que requieran los clientes estará a cargo del Fideicomitente;
 - 18.16.** Adelantar los trámites que se requieran ante la Entidad Crediticia con el fin de obtener la aprobación del Crédito destinado a financiar la construcción del Proyecto;
 - 18.17.** Constituir las garantías y el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre el Lote y/o las Unidades Privadas, para garantizar obligaciones del Fideicomiso contraídas con la Entidad Crediticia. En caso de requerirse, el Fideicomiso responderá solidariamente por cada uno de los créditos que concedan las entidades crediticias a los Compradores de las Unidades Privadas construidas o que se construyan sobre el Lote, hasta la fecha en que se entregue a las entidades crediticias cada una de



- las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias;
- 18.18.** Suscribir la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto, previa la validación del mismo;
 - 18.19.** Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso contra actos de terceros y aún del mismo Fideicomitente, con cargo exclusivamente a los recursos del Fideicomiso;
 - 18.20.** Recibir y dar trámite a los informes del Fideicomitente que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera del Proyecto, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del Fideicomiso;
 - 18.21.** Recibir del Fideicomitente el presupuesto y el flujo de caja del Proyecto, el cual hará parte integral del presente Contrato;
 - 18.22.** Permitir el proceso de construcción del Proyecto sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo;
 - 18.23.** Exigir al Fideicomitente la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título aporte se efectuará del Lote y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
 - 18.24.** Exigir al Fideicomitente y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
 - 18.25.** Mantener los recursos fideicomitados separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre llevando para ello una contabilidad separada de la sociedad fiduciaria y de los demás fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y expedir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar;
 - 18.26.** Solicitar al Fideicomitente, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del Lote y/o de las Unidades Privadas resultantes no vendidas, cuando el Fideicomiso no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución del Lote al momento de la liquidación del Fideicomiso, en caso de presentarse las causales establecidas en los numerales 30.2, 30.3 o 30.4 de la cláusula Trigésima (Terminación del Contrato) del presente Contrato;
 - 18.27.** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;
 - 18.28.** Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías



- hipotecarias constituidas a favor de la Entidad Crediticia, previa entrega de las utilidades del Fideicomiso al Beneficiario;
- 18.29.** Entregar en forma total o parcial los remanentes del Fideicomiso, incluidas las Unidades Privadas resultantes no vendidas, al Fideicomitente, a título de beneficio fiduciario, en los términos establecidos en el presente Contrato;
- 18.30.** Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del Fideicomiso existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el Fideicomiso diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las sanciones e intereses de mora, derivados de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del Fideicomitente;
- 18.31.** Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al Fideicomitente y Beneficiario, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 18.32.** Entregarle a los Compradores un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la Cláusula Vigésima quinta (Informes Periódicos a los Compradores) de este Contrato;
- 18.33.** Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; y
- 18.34.** Las demás que se deriven de la ley y del Contrato.

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

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

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



Parágrafo tercero: la Fiduciaria queda relevada expresamente, tanto frente a los Compradores como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las Unidades Privadas que se construyan en los inmuebles que se transfieran, siendo exclusivamente responsable por la construcción y saneamiento el Fideicomitente.

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

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

- 20.1. Percibir la comisión pactada;
- 20.2. Exigir al Fideicomitente y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del Contrato, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo;
- 20.3. Renunciar a la administración del Fideicomiso por las causas previstas en el Contrato y en la Ley; y
- 20.4. Los demás reconocidos por la Ley o el Contrato y por los demás contratos en que la Fiduciaria participe en desarrollo del mismo.

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

- 21.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización del Proyecto, ni para atender gastos propios del Fideicomiso;
- 21.2. Prestar asesoría legal, financiera o tributaria ni durante la ejecución del Contrato, liquidación, ni posterior a esta última;
- 21.3. Elaborar los contratos del Proyecto;
- 21.4. Auditar o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al Fideicomiso, tales como impuestos prediales, de delimitación urbana, plusvalía, etc.;
- 21.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción;
- 21.6. Encargarse de la promoción y venta del Proyecto;
- 21.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador del Proyecto;
- 21.8. Cobrar cartera de los Compradores de las Unidades Privadas o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el Fideicomitente; y
- 21.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.



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

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

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

A. Obligaciones generales del Fideicomitente:

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

B. Obligaciones del Fideicomitente como Constructor.



- 23.7.** Salir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción del Lote y en general, el cumplimiento de los términos del Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.
- 23.8.** Presentar mensualmente a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, una relación de promesas y escrituras de venta suscritas de las Unidades Privadas del Proyecto durante el mes inmediatamente anterior;
- 23.9.** Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto le solicite la Fiduciaria;
- 23.10.** Permitir el acceso en cualquier tiempo al Proyecto, a la persona o personas autorizadas por la Fiduciaria;
- 23.11.** Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los Bienes Fideicomitidos, los gastos y derechos notariales que se causen por la escritura de transferencia a título de compraventa del Lote al Fideicomiso y la totalidad de los derechos e impuestos de registro, así como los costos y gastos que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;
- 23.12.** Cubrir oportunamente los impuestos, tasas y/o contribuciones originados antes de la celebración, así como los que se generen durante y después de la ejecución y liquidación del presente Contrato, si se ve implicada la Fiduciaria, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el Patrimonio Autónomo;
- 23.13.** Pagar la comisión fiduciaria, con cargo al Fideicomiso, en la forma y términos previstos en el Contrato;
- 23.14.** Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del Proyecto, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades;
- 23.15.** Mantener a disposición de la Fiduciaria todos los planos, diseños arquitectónicos, licencias y demás documentos relacionados con el Proyecto;
- 23.16.** Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la Fiduciaria a través del presente Contrato;
- 23.17.** Entregar mensualmente a la Fiduciaria a más tardar el sexto (6) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada por el representante legal y Revisor fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener revisor fiscal, serán firmados por contador público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia;
- 23.18.** Emitir las facturas de venta electrónicamente con el Nit de Patrimonios autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda 830.053.700-6 y remitir copia de la representación gráfica de la factura electrónica en PDF a la Fiduciaria mensualmente a más tardar el segundo (2) día hábil del mes siguiente. Así mismo suministrar mensualmente a más tardar el segundo (2) día hábil del mes siguiente una relación de las facturas emitidas durante el mes certificada por Revisor Fiscal o Contador público según corresponda;

- 23.19.** Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente Contrato;
- 23.20.** Custodiar y tener a disposición de la Fiduciaria todos los formularios debidamente diligenciados y pagados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el Lote y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 23.21.** Permitir a la Fiduciaria acceso periódico, previamente acordado con el Fideicomitente, a todos los soportes contables e información operativa requerida para la verificación de las cifras de los costos de construcción y de las ventas de las unidades terminadas del Proyecto;
- 23.22.** Remitir a la Fiduciaria los modelos de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos;
- 23.23.** Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del Proyecto y realizar la compra de bienes y servicios;
- 23.24.** Entregar los documentos de identificación de los Compradores con el ánimo de validarlos en las listas de cautela;
- 23.25.** Responder ante los Compradores por las obligaciones de "Enajenador", de que trata la Ley 1796 de 2016;
- 23.26.** Mantener vigente y entregar a la Fiduciaria a partir del inicio de la construcción del Proyecto, la póliza "Todo Riesgo Constructor" que ampare la responsabilidad asociada con las actividades de construcción y los demás riesgos inherentes al desarrollo del Proyecto; Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al Fideicomiso y como tomador al Fideicomitente, y en caso de existir crédito constructor, el beneficiario será la Entidad Crediticia y el Fideicomiso debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza;
- 23.27.** Contratar, con cargo al patrimonio autónomo, los diseños arquitectónicos del Proyecto, fijando las características generales y específicas de las unidades que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios;
- 23.28.** Permitir el acceso al Perito en cualquier tiempo al Proyecto;
- 23.29.** Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el Proyecto;
- 23.30.** Entregar con 5 días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este Contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este Contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los Compradores;
- 23.31.** Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del Proyecto;



- 23.32. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto;
- 23.33. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la Fiduciaria económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto;
- 23.34. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado del Proyecto;
- 23.35. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos;
- 23.36. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos;
- 23.37. Abstenerse de adelantar el desarrollo inmobiliario hasta tanto no cuente con las licencias y permisos necesarios para el desarrollo del Proyecto;
- 23.38. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al Proyecto;
- 23.39. Efectuar el pago de los honorarios del Perito en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el Fideicomiso;
- 23.40. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución del Proyecto;
- 23.41. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Compradores;
- 23.42. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente, en donde se indique que los recursos entregados por el Fideicomiso, se destinaron a la construcción del Proyecto, así como al cumplimiento del objeto del presente Contrato;
- 23.43. Comparecer como Constructor responsable a suscribir las escrituras de transferencia de las Unidades Privadas a los Compradores, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como Fideicomitente en el presente Contrato y que por lo tanto garantizará la estabilidad de dichas unidades;
- 23.44. Entregar copia a la Fiduciaria de los formularios debidamente diligenciados, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el Lote y de las Unidades Privadas, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa;
- 23.45. Coordinar y contratar todos los estudios y diseños técnicos que requiera el Proyecto incluyendo estudio de suelos y complementarios, proyectos estructurales, eléctricos, comunicaciones, hidrosanitarios y gas natural;
- 23.46. Remitir a la Fiduciaria el reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación;
- 23.47. Tramitar la(s) licencia(s) de construcción, en la(s) que deberá constar que el Proyecto estará integrado por Viviendas de Interés Social, en consonancia con lo exigido por el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario o cualquier otra norma o normas

que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Así mismo, deberá tramitar la aprobación de los planos para propiedad horizontal y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como la obtención de las conexiones de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del Proyecto;

- 23.48.** Adelantar todas las gestiones necesarias para la aprobación de las licencias urbanísticas requeridas;
- 23.49.** Velar por el cumplimiento de las normas ambientales, de seguridad social y de salud, seguridad e higiene industrial en las obras de acuerdo con la normatividad colombiana
- 23.50.** Realizar las gestiones correspondientes para la devolución de IVA en la compra de materiales de construcción del Proyecto, si hay lugar a ello. Dicha responsabilidad es exclusiva del Fideicomitente ya que la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por este concepto, sin perjuicio de la obligación de coadyuvar al Fideicomitente en los trámites que este adelante;
- 23.51.** Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las Unidades Privadas resultantes del Proyecto;
- 23.52.** Realizar la entrega material de la Unidades Privadas construidas;
- 23.53.** Enviar a la Fiduciaria semestralmente una certificación suscrita por el representante legal sobre la destinación exclusiva de los recursos a la ejecución del Proyecto;
- 23.54.** Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten Prometientes Compradores y los Compradores se entreguen directamente a la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de transferencia se deberá incluir claramente esta exigencia;
- 23.55.** Verificar al momento de escriturar las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto, incluyendo las ventas de contado, que en las respectivas escrituras públicas se incluya la cancelación de la hipoteca de mayor extensión; y
- 23.56.** Las demás funciones técnicas y administrativas que se desprendan de su condición de Fideicomitente.

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

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

Vigésima quinta.- Rendición de cuentas: la Fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria al Fideicomitente, al Beneficiario y a la Entidad



Crediticia y/o Acreedor Financiero, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria. La misma se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará al Fideicomitente y al Beneficiario mínimo cada 6 meses o cuando estos así lo soliciten, sin perjuicio de que a la conclusión del presente negocio la Fiduciaria rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

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

- 26.1. El período objeto de reporte;
- 26.2. El objeto y finalidad del Fideicomiso;
- 26.3. El monto de los recursos recibidos del Comprador;
- 26.4. El responsable de la construcción del Proyecto;
- 26.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la Fiduciaria;
- 26.6. La calidad en que la Fiduciaria transfiere las Unidades Privadas;
- 26.7. La indicación del grado de avance del Proyecto de acuerdo con la información reportada por el Fideicomitente; y
- 26.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecte el Proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

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

- 27.1. Una comisión mensual equivalente a Dos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2 S.M.L.M.V) durante la etapa preliminar del Proyecto y mientras no se dé inicio a las gestiones orientadas a la construcción del mismo;
- 27.2. Una comisión mensual equivalente a Seis Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (6 S.M.L.M.V). cuando se inicien las gestiones orientadas a la construcción del Proyecto, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:
 - Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el Fideicomitente, y/o que la Fiduciaria evidencie el inicio de la construcción;
 - y
 - Comunicación enviada por el Fideicomitente indicando que inició la construcción.

Estas comisiones se pagarán dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad y será facturada directamente al Fideicomitente quien será responsable por los pagos respectivos.



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

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

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

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

Parágrafo quinto: La Fiduciaria remitirá al correo electrónico faelectronica@constructorabolivar.com las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el Fideicomitente (u obligados a pagar la factura) notificará el cambio a la Fiduciaria por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí.

Vigésima octava.- Duración estimada de la construcción del Proyecto: de conformidad con lo señalado por el Fideicomitente, el término estimado de duración de la construcción del Proyecto es de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción del mismo, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones: (i) Obtención de la Licencia de Construcción y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el Fideicomitente Desarrollador, y/o que la Fiduciaria evidencie el inicio de la construcción; y (ii) Comunicación enviada por el Fideicomitente indicando que inició la construcción.

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



Fideicomiso Urbana 30

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

- 30.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del Contrato;
- 30.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines;
- 30.3. Cuando la información suministrada por el Fideicomitente no se ajuste a la verdad;
- 30.4. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente Contrato al Fideicomitente;
- 30.5. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato, dentro de un término superior a 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión y/o se haya solicitado los recursos al Fideicomitente de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima séptima (Comisión Fiduciaria) de este Contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito;
- 30.6. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales aplicables del artículo 1232 del Código de Comercio;
- 30.7. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables;
- 30.8. Por la inclusión del Fideicomitente o alguno de sus representantes legales, apoderados, socios o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras; y
- 30.9. Por las demás causales previstas en el presente Contrato.

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

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

Parágrafo tercero: la causal de terminación del Contrato por mutuo acuerdo, prevista en el numeral 10º del artículo 1240 del Código de Comercio, únicamente podrá tener lugar previa aprobación escrita de la Entidad Crediticia y/o Acreedor Financiero si para entonces subsisten



saldos insolutos del crédito o créditos otorgados al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

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

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



Fideicomiso Urbana 30

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

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

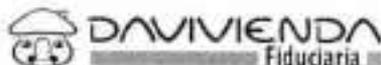
No obstante lo anterior, el Fideicomitente acepta expresamente que la certificación sobre el monto pagado por concepto de impuestos suscrita por el Representante Legal y contador de la Fiduciaria, una copia autenticada del contrato de Fiducia, el comprobante y/o recibo de cobro del impuesto, tasa o contribución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

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

Trigésima quinta.- Hechos sobrevinientes: la Fiduciaria informará al Fideicomitente y Beneficiario de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del Contrato que consta en este documento.

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

Parágrafo: la Fiduciaria se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: (i) aquellas personas, sus representantes legales y/o controlantes o sus socios, que hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o, (ii) frente a aquellas personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento "Nos interesa Conocerlo Cuéntenos de Usted" - NIC, que tienen la calidad de "U.S.



Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

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

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

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

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



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

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

Cuadragésima.- Reporte y consulta a Operadores de Bancos de Datos: el Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente Contrato. La autorización también comprende el que la Fiduciaria pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del Fideicomitente con el sistema financiero.

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

Parágrafo segundo: la Fiduciaria manifiesta que el tratamiento de los Datos Personales suministrados por el Fideicomitente se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

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

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

Parágrafo: en aquellos eventos en que el Fideicomitente no actualice la información en los términos antes señalados, la Fiduciaria se podrá abstener de realizar pagos y/o giros así como de emitir documentos tales como pero sin limitarse a coadyuvancias, poderes, autorizaciones y/o certificaciones, hasta tanto se dé cumplimiento a la entrega de la mencionada información

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



Fideicomiso Urbana 30

una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de 15 días calendario, la Cámara de Comercio de Bogotá designará el árbitro no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido 15 días calendario a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

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

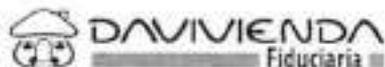
Cuadragésima tercera.- Mérito ejecutivo: las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial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

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

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

Cuadragésima sexta.- Conflicto de interés: se deja expresa constancia que se evaluó la posible incursión en situaciones de conflicto de interés en los términos del numeral 9º, artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, concluyendo que en este negocio en particular no se presentan conflictos de interés, en razón a que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de las instrucciones que le imparte en el contrato el Fideicomitente, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por este para el cumplimiento del objeto y finalidad del Contrato. No obstante en caso de presentarse durante la vigencia del presente contrato algún conflicto de interés, la Fiduciaria lo revelará y regulará adecuadamente.

Cuadragésima séptima.- Defensor del Consumidor Financiero: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el Fideicomitente consideren deben hacerle



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

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

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

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

Cuadragésima novena.- Propiedad de la información: la información obtenida y procesada por la Fiduciaria será parte del Fideicomiso, correspondiéndole a la Fiduciaria su custodia y mantenimiento en los términos de ley.

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

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

El presente contrato se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los



Fideicomiso Urbana 30

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

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

El Fideicomitente: Calle 134 No. 72-31, Bogotá, D.C. Teléfono: 031 6258330 y la dirección de correo electrónico cbolivarjuridico@gmail.com

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

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

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

Quincuagésima segunda.- Modificaciones al presente Contrato: el Contrato no podrá ser modificado sin el consentimiento de la Fiduciaria y del Fideicomitente. De igual manera, el Fideicomitente no podrá separadamente ordenar gravar el Lote, ni las construcciones que sobre ellos se levanten, salvo en cuanto concierne a la hipoteca que será constituida en favor de la Entidad Crediticia. El fideicomiso podrá modificarse en cualquier momento por solicitud del Fideicomitente, sin que la sociedad que ha sido instituida como beneficiaria deba dar su aprobación para el efecto.

Quincuagésima tercera.- Condición de Garantía Mobiliaria: de conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), este contrato tiene como objeto y efecto garantizar el pago del Crédito a favor de la Entidad Crediticia también denominado como Acreedor Garantizado.

Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, la Entidad Crediticia o Acreedor Garantizado por autorización del Fideicomitente y del Fideicomiso, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar el presente Contrato en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a este Contrato que deban ser inscritas en el mencionado registro, el Acreedor Garantizado procederá a ello.



y/o fuente de pago reconocen y aceptan expresamente que a la garantía y/o fuente de pago contenida(s) en el presente contrato, le aplican los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al Acreedor Garantizado la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten, tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen.

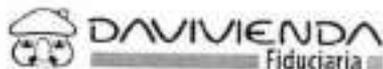
El Fideicomitente y el Fideicomiso reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través del presente contrato los Bienes Fideicomitados, excluidos los Inmuebles y las Unidades Privadas toda vez que sobre los mismos operara una garantía hipotecaria, más no los recursos provenientes de las ventas de las Unidades Privadas que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y bienes derivados y atribuibles.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, el monto a reconocer en segunda clase a favor del Acreedor Garantizado, será la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el vehículo de recepción y/o fuente continúen vigentes.

Parágrafo segundo: la garantía contenida en el presente contrato de fiducia comprende: (i) el capital insoluto del Crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el Crédito otorgado por el Acreedor Garantizado; (ii) las comisiones que deban ser pagadas al Acreedor Garantizado por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el Acreedor Garantizado con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la fuente de pago con fines de garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del Crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

Parágrafo tercero: para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos será una suma equivalente al valor del Crédito. No obstante lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el Fideicomiso a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía

Quincuagésima cuarta.- Validez del Contrato: las Partes, con la intención de que este Contrato resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso



de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las Partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

Quincuagésima quinta.- Validez de la firma electrónica: las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente Contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

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

Quincuagésima sexta.- Obligaciones de los firmantes: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012. los firmantes se obligan a:

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

En constancia de lo anteriormente dispuesto, se suscribe el presente Contrato, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, el



Fideicomiso Urbana 30

La Fiduciaria
Fiduciaria Davivienda S.A.

El Fideicomitente
Constructora Bolívar S.A.

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Carolina Cevallos Castillo
Representante Legal

Sierra
Carlos Sierra Galindo
Representante Legal

BTGR

DS

Suscribe el presente contrato **Oscar Dario Uribe Lopera**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.546.570, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Dispapeles S.A.S.**, sociedad constituida mediante escritura pública seis mil ochocientos ochenta y uno (6881) del veintiséis (26) de noviembre de mil novecientos setenta (1970), de la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, transformada en sociedad por acciones simplificada mediante acta de asamblea de accionistas número cincuenta y nueve (59) del treinta y uno (31) de julio de dos mil quince (2015), con domicilio en la misma ciudad de constitución, y a la cual le corresponde el NIT 860.028.580-2, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, en señal de aceptación de lo regulado en relación con la tenencia.

Oscar Dario Uribe Lopera
Oscar Dario Uribe Lopera,
Dispapeles S.A.S

MN

CONVENIO COMERCIAL
URBANA 30

Entre los suscritos, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante la escritura pública número 1.369 del 27 de abril de 1.983 otorgada en la Notaría 29 del Circulo Notarial de Bogotá, identificada con NIT. 860.513.493-1 y representada en el presente acto por el Segundo Suplente General del Presidente, **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.328 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien para los efectos de este convenio se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Suplente del Presidente y por ende Representante Legal Suplente, **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar un **CONVENIO COMERCIAL**, el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que la **CONSTRUCTORA** desarrollará un proyecto inmobiliario denominado **URBANA 30**, en adelante el **PROYECTO**, a desarrollarse sobre un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-101774 de la Oficina de Registro de Bogotá Zona Centro.

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

TERCERA: teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, éstos se vincularán con la **FIDUCIARIA** para que ésta reciba las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, inicialmente a través de una cuenta

bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los CLIENTES, y posteriormente a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, y para que cumplidas determinadas condiciones, dichas sumas sean entregadas a la CONSTRUCTORA.

CUARTA: que para la vinculación de los clientes, la FIDUCIARIA cuenta con la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., en virtud del contrato de uso de red que tiene suscrito con dicho Banco.

QUINTA: que adicional a la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., la FIDUCIARIA, de acuerdo con las necesidades de la CONSTRUCTORA, permite que parte del proceso de vinculación de los clientes lo lleve a cabo esta última.

SEXTA: que para adelantar parte del proceso de vinculación de los clientes de que trata la consideración anterior, la CONSTRUCTORA ha decidido usar la herramienta de Portal Empresarial del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta su calidad de cliente con éste último.

SÉPTIMA: que la CONSTRUCTORA, para adelantar el referido proceso de vinculación, lo hará como colaboradora de la FIDUCIARIA, y no como cliente del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta que es la FIDUCIARIA quien tiene suscrito el contrato de uso de red con el Banco.

OCTAVA: que teniendo en cuenta que para establecer razonablemente las posibilidades reales del mercado la CONSTRUCTORA ha dividido comercialmente el PROYECTO en etapas, por tanto, el Convenio Comercial que se suscribe servirá de contrato matriz para la administración de los recursos de los clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados la CONSTRUCTORA y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONVENIO COMERCIAL, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

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

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

CONSTRUCTORA: es la sociedad CONSTRUCTOR BOUVAR S.A, quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONVENIO: es el presente convenio comercial celebrado entre la FIDUCIARIA y la CONSTRUCTORA para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias.

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

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

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

LOTE: es un Lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-101774 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, donde la CONSTRUCTORA desarrollará el PROYECTO.

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

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el LOTE, con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del proyecto URBANA 30, es por cuenta exclusiva de la CONSTRUCTORA.

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

el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 y el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.

SEGUNDA.- OBJETO: el objeto del convenio consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregarle a ésta o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 y el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda".
2. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO.
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles para cada una de las etapas que integran el PROYECTO, de acuerdo con lo establecido en cada uno de los adendos que hagan parte integral del presente Convenio Comercial. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante legal y el Contador Público de la CONSTRUCTORA.
4. Que la CONSTRUCTORA haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a LA FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

6. Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros de los encargos fiduciarios por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informarlo a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado a cargo de cada encargo fiduciario. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte de la CONSTRUCTORA las condiciones antes mencionadas, esta última atenderá con sus recursos tal desistimiento.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión del documento de que trata el numeral quinto (5º) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que imposibilite la transferencia de las unidades inmobiliarias, ésta notificará a la CONSTRUCTORA en un plazo no mayor a 15 días para que adelante los trámites para el levantamiento de dicho registro o anotación, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Tercera (Duración) del presente contrato.

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

1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.



2. Que el cliente cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con la CONSTRUCTORA la cual hace parte integral del contrato de encargo fiduciario suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

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

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

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del Contrato. La CONSTRUCTORA declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este Contrato.

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

PARÁGRAFO: teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CUENTES podrá realizarse a través de datafono, la FIDUCIARIA, una vez reciba la información del recaudo por parte de la adquirencia procederá en el menor tiempo posible a invertir los dineros en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, siempre y cuando la CONSTRUCTORA haya remitido previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA.

QUINTA. CLÁUSULA PENAL: la CONSTRUCTORA declara conocer la cláusula Décima Segunda del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que los CUENTES suscriben con la FIDUCIARIA, en la cual se consagra que en caso de desistimiento o incumplimiento del contrato de

encargo fiduciario antes señalado, por causas atribuibles única y exclusivamente al CUENTE, se aplicará una cláusula penal que se estipula en el numeral sexto de la carátula del contrato de encargo fiduciario, en favor de la CONSTRUCTORA, según disposición de la misma, e indicado al momento de la firma de dicho contrato de encargo fiduciario, la cual podrá ser deducida directamente de las sumas de dinero entregadas por el CUENTE ante la solicitud que en tal sentido le formule la CONSTRUCTORA a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA manifiesta que en el evento en que el porcentaje a cobrar por concepto de la cláusula penal no haya sido establecido en el numeral sexto de la carátula del contrato de encargo fiduciario, no le dará derecho a cobrar dicha sanción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la cláusula penal prevista en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS continuará vigente hasta tanto no se haya firmado el contrato de promesa de compraventa entre el CUENTE y la CONSTRUCTORA, pero sin que supere un período máximo de tres (3) meses contados a partir de la entrega de recursos a la CONSTRUCTORA. En estos eventos, la aplicación de la cláusula penal será efectuada directamente por la CONSTRUCTORA.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para el recaudo de recursos del PROYECTO a través de datafono; este último será entregado a la CONSTRUCTORA para su manejo exclusivo en los términos señalados en el presente CONVENIO.
2. Colaborar con la CONSTRUCTORA en los trámites que esta le solicite para la instalación de datafonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuyo recaudo corresponderá exclusivamente a los primeros recursos entregados por los CLIENTES para la separación de las unidades inmobiliarias.
3. Celebrar con los CLIENTES los contratos de encargo fiduciario a través de los cuales se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con la CONSTRUCTORA, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO.
4. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio.
5. Devolver los recursos recaudados correspondientes al primer recaudo realizado por data fono para la separación de la unidad inmobiliaria a la CONSTRUCTORA, en el evento en que pasados tres (3) días hábiles siguientes al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin, la CONSTRUCTORA no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la vinculación del CUENTE a identificación de los recursos.

6. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar a la CONSTRUCTORA o al PATRIMONIO AUTÓNOMO que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados.
7. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima sexta del presente contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA CONSTRUCTORA: la CONSTRUCTORA dentro del presente convenio comercial tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CUENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del proyecto inmobiliario y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas.
2. Comunicar a los CUENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la caratula del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas.
3. Permitir a los CUENTES, a través del datafono, únicamente el primer recaudo recursos que correspondan a la separación de la unidad inmobiliaria.
4. Informar a los CUENTES que los recursos recaudados a través de datafono, solamente serán invertidos por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar hasta tanto la CONSTRUCTORA remita la información solicitada.
5. Informar a los CUENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del encargo fiduciario.
6. Informar a los CUENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el encargo fiduciario, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este convenio, o que la CONSTRUCTORA infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.
7. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CUENTES.
8. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CUENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 6 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CUENTES.
9. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea



- requerida. La CONSTRUCTORA será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
10. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre la CONSTRUCTORA y los CLIENTES.
 11. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
 12. Indicar a los clientes que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
 13. Solicitar autorización a la FIDUCIARIA para cualquier modificación en el código único y/o en la cuenta de recaudo asociada al datafono durante la vigencia del CONVENIO.
 14. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que la CONSTRUCTORA adelante para promocionar el PROYECTO.
 15. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
 16. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda "Objeto" del presente Convenio.

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

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: una vez realizada la entrega de los recursos en los términos mencionados anteriormente, la FIDUCIARIA procederá a cancelar la cuenta bancaria dispuesta para el recaudo de recursos a través de datafono.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA informará a los CUENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de dicha situación.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Convenio, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la CONSTRUCTORA. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente a la CONSTRUCTORA, a los CUENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Convenio.

PARÁGRAFO.- INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA: en los eventos que la CONSTRUCTORA no remita en los tiempos establecidos la información de los CUENTES para la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CUENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos será responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA frente a los CUENTES.

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega a la CONSTRUCTORA hará parte integral del presente convenio.

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

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

DÉCIMA SEGUNDA.- REMUNERACIÓN: la CONSTRUCTORA pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer encargo fiduciario esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

- i) Para el mes de la apertura del primer encargo, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
- ii) Para los siguientes meses y durante la vigencia del contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del convenio comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO: la FIDUCIARIA remitirá a los correos electrónicos rohemi.corredor@constructorabolivar.com - aerolina.moreno@constructorabolivar.com las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, los fideicomitentes (u obligados a pagar la factura) notificarán el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí.

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

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

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

DÉCIMA TERCERA.- DURACIÓN: el término de duración del presente Convenio dependerá de cada uno de los adendos que hacen parte integral del mismo. Una vez vencido el plazo de la totalidad de los adendos, este contrato se entenderá terminado.

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: el presente convenio terminará por las siguientes causas:

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

8. Por mutuo acuerdo entre las partes, el cual debe tener la anuencia por escrito de la totalidad de las personas que hayan suscrito con la FIDUCIARIA encargos fiduciarios en desarrollo del objeto de este convenio.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA SARLAFT - FATCA [en el evento en que una vez firmado el CONVENIO COMERCIAL, se establezca que la CONSTRUCTORA, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el CONVENIO que tiene con la CONSTRUCTORA, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, la CONSTRUCTORA se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes, a compartir la información suministrada con las demás entidades del Grupo Bolívar con fines comerciales y a reportar o consultar ante las centrales de riesgo su comportamiento financiero y crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT y FATCA de la Fiduciaria, como complemento al diligenciamiento del documento denominado "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CUENTES. Para tal efecto, la CONSTRUCTORA empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la Fiduciaria, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario de la CONSTRUCTORA en los documentos "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CUENTES. Por tal motivo, será su obligación y responsabilidad el correcto diligenciamiento del señalado documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la CONSTRUCTORA declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CUENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por la CONSTRUCTORA en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

1. Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la

que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.

2. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
3. Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

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

Asimismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato Nos Interesa Conocerlo que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto y por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento de que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" la CONSTRUCTORA deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.]

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

DÉCIMA SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN: a la terminación del convenio comercial y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará a la CONSTRUCTORA, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes la CONSTRUCTORA no presenta reparo alguno a la rendición final

no suscriben y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

DÉCIMA OCTAVA.- REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO: la CONSTRUCTORA autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a quien haga sus veces, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del CONVENIO. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de la CONSTRUCTORA con el sistema financiero.

DÉCIMA NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este convenio serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho.

VIGÉSIMA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente Contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

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

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

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

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

VIGÉSIMA TERCERA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que la CONSTRUCTORA considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Convenio, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la calle 64 No 3B-90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skol-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA CUARTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: la CONSTRUCTORA en la Calle 134 No. 72-31 en la ciudad de Bogotá, y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2, también en la ciudad de Bogotá D.C.

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

VIGÉSIMA QUINTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme LA CONSTRUCTORA y LA FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física



(manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

LA CONSTRUCTORA

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A
CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal Suplente

ADENDO N° 1 AL CONVENIO COMERCIAL

**URBANA 30
TORRE 1**

Entre los suscritos, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante la escritura pública número 1.369 del 27 de abril de 1.983 otorgada en la Notaría 29 del Circuito Notarial de Bogotá, identificada con NIT. 860.513.493-1 y representada en el presente acto por el Segundo Suplente General del Presidente, **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.328, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien para los efectos de este convenio se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Circuito Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Suplente del Presidente y por ende Representante Legal Suplente, **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han celebrado **ADENDO N° 1** al CONVENIO COMERCIAL URBANA 30, ADENDO que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: el objeto del presente Adendo consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias correspondientes a la Torre 1 del proyecto URBANA 30, contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por ellos, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregar a ésta o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la CONSTRUCTORA evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 y el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda";
2. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles correspondientes a la **Torre 1**, el cual es equivalente al 50% de las unidades inmobiliarias, es decir, 138 unidades inmobiliarias de las 275 que la conforman. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante legal y el Contador Público de la CONSTRUCTORA;
4. Que la CONSTRUCTORA haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a LA FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros;
5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días;
6. Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este Adendo, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud de este deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES a la CONSTRUCTORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros de los encargos fiduciarios por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informarlo a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieron desembolsado de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado a cargo de cada encargo fiduciario. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte de la CONSTRUCTORA las condiciones antes mencionadas, ésta atenderá con sus recursos, tal desistimiento.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión del documento de que trata el numeral quinto anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que imposibilite la transferencia de las unidades inmobiliarias, ésta notificará a la CONSTRUCTORA en un plazo no mayor a 15 días para que adelante los trámites para el levantamiento de dicho registro o anotación, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Segunda (Duración) del presente contrato.

SEGUNDA.- DURACIÓN: el término de duración del presente contrato será de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción, término que podrá ser prorrogado automáticamente por una única vez, sin que su plazo sea superior al inicialmente pactado.

TERCERA.- Los demás aspectos del contrato se manejarán de acuerdo con las condiciones pactadas en el convenio marco, CONVENIO COMERCIAL URBANA 30.

CUARTA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente Contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

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

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

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.



3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

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

LA CONSTRUCTORA

LA FIDUCIARIA

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A
CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal Suplente



**OTROSÍ No. 2 al ADENDO - TORRE UNO (1)
 CONVENIO COMERCIAL URBANA 30**

Entre los suscritos: (i) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA CONSTRUCTORA** y (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.441.594, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 2 al ADENDO de la TORRE UNO (1) del CONVENIO COMERCIAL URBANA 30**, que se registrá por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

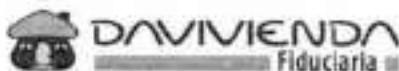
- PRIMERA:** Que mediante documento privado del día catorce (14) de octubre de dos mil veinte (2020), **LA CONSTRUCTORA** y **LA FIDUCIARIA** celebraron el **CONVENIO COMERCIAL URBANA 30** para la administración de los recursos en la etapa de preventas del **PROYECTO URBANA 30** que adelanta **LA CONSTRUCTORA**.
- SEGUNDA:** Que mediante documento privado del día catorce (14) de octubre de dos mil veinte (2020), **LA CONSTRUCTORA** y **LA FIDUCIARIA** celebraron el **ADENDO de la TORRE UNO (1) del CONVENIO COMERCIAL URBANA 30** para la administración de los recursos en la etapa de preventas de la **TORRE UNO (1) del PROYECTO**, cuyo objeto es el siguiente:

"PRIMERA.- OBJETO: el objeto del Adendo consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias correspondientes a la Torre 1 del proyecto URBANA 30, contratos de encargo fiduciario, con el propósito de

administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por ellos, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregarle a ésta o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la CONSTRUCTORA evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

- 1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 y el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda";*
- 2. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;*
- 3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles correspondientes a la Torre 1, el cual es equivalente al 50% de las unidades inmobiliarias, es decir, 138 unidades inmobiliarias de las 275 que lo conforman. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante legal y el Contador Público de la CONSTRUCTORA;*
- 4. Que la CONSTRUCTORA haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a LA FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros;*
- 5. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del(los) LOTE(S) sobre el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a las*



Convenio Comercial - Urbana 30
Adendo - Torre Uno (1)
Otrosí No. 2

CLIENTES y que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del(los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.

6. *Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.*
7. *Que la CONSTRUCTORA haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y su Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.*

(...)"

TERCERA: Que mediante documento privado del día treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021), LA CONSTRUCTORA y LA FIDUCIARIA suscribieron Otrosí No. 1 al **ADENDO** de la **TORRE UNO (1)** del **CONVENIO COMERCIAL URBANA 30**, en virtud del cual se modificó el Numeral 5 y se adicionó el Numeral 7 a la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente al **OBJETO** del **ADENDO** de la **TORRE UNO (1)** del **CONVENIO COMERCIAL**, quedando el objeto del mismo en los términos indicados en la **CONSIDERACIÓN SEGUNDA** anterior.

CUARTA: Que LA CONSTRUCTORA ha solicitado a LA FIDUCIARIA la modificación del Numeral 3 de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente al **OBJETO** del **ADENDO** de la **TORRE UNO (1)** del **CONVENIO COMERCIAL URBANA 30**, modificando a trescientas setenta y siete (377) el número total de unidades inmobiliarias que conforman la **TORRE UNO (1)** del **PROYECTO**.

QUINTA: Que LA CONSTRUCTORA presentó a LA FIDUCIARIA certificación de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), mediante la cual declara que informó a la totalidad de **CLIENTES** vinculados a la **TORRE UNO (1)** del **PROYECTO URBANA 30**, respecto de la modificación del número total de las unidades inmobiliarias de la **TORRE UNO (1)** del **PROYECTO** en los términos anteriormente descritos. La citada certificación se adjunta como Anexo No. 3 del presente Otrosí.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **ADENDO** de la **TORRE UNO (1)** del **CONVENIO COMERCIAL URBANA 30**, a través del presente Otrosí No. 2, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 3 de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente al **OBJETO** del **ADENDO** de la **TORRE UNO (1)** del **CONVENIO COMERCIAL**



URBANA 30, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"PRIMERA.- OBJETO: El objeto del **ADENDO** consiste en que la **FIDUCIARIA** celebre con los **CLIENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias correspondientes a la **TORRE UNO (1)** del **PROYECTO URBANA 30**, contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso de la **CONSTRUCTORA** frente a la **FIDUCIARIA**, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por ellos, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el **ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS**.

La **FIDUCIARIA** se compromete con la **CONSTRUCTORA** a entregarle a ésta o al Patrimonio Autónomo que la **CONSTRUCTORA** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, los valores recaudados para el **PROYECTO** a través de los **ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS** de los **CLIENTES**, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **CONSTRUCTORA** evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

(...)

3. Que el **PROYECTO** ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes a la **TORRE UNO (1)**, el cual es equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias, es decir, ciento ochenta y nueve (189) unidades inmobiliarias de las trescientas setenta y siete (377) que la conforman. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante Legal y el Contador Público de la **CONSTRUCTORA**.

(...)"

SEGUNDA.- Las demás cláusulas del **ADENDO** de la **TORRE UNO (1)** del **CONVENIO COMERCIAL URBANA 30** que no son objeto de modificación a través del presente Otrofí No. 2 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrofí.

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

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:



Convenio Comercial - Urbana 30
Adendo - Torre Uno (1)
Otrosí No. 2

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

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

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

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

LA CONSTRUCTORA

DocuSigned by:

85D8D38B7FD64D8

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

DS
KSPR

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:

84DA4328C432A98

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ
Representante Legal Suplente

DS
ASM



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

NIT 800.182.281-5

CERTIFICA

Que en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración de Recursos de Preventas **URBANA 30 ET 1**, suscrito el 14 de OCTUBRE del 2020 con **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. – BOGOTA**, con número de **NIT: 860513493-1**, denominado CONSTRUCTOR, a la fecha se encuentran vigentes 286✓ encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades de vivienda, los cuales representan un saldo \$ 7.338.817.548,68 ✓

A continuación, se adjuntan los titulares de los encargos fiduciarios.

Esta comunicación se expide a los 10 días del mes de Mayo de 2023 con destino ✓ al interesado.

Jennifer Banoy

APODERADO REPRESENTANTE LEGAL*
JENNIFER BANOY

*Para emisión de certificación, según poder N° 691 otorgado por la notaría 73

Anexo: Relación de clientes proyecto, **URBANA 30 ET 1**,

SIN LEGALIZAR

N°	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT CLIENTE	CAPITAL
1	0602000100103664	JAI ME ALEJANDRO NOVDA USAQUEN	1072073013	\$ 42.076.000,00
2	0602000100103672	NORMA VIVIANA MORALES PRIETO	53003618	\$ 33.313.986,00
3	0602000100103714	DIANA MARIA BELTRAN BERMEO	52536160	\$ 33.921.818,00
4	0602000100103755	ANGELICA MARIA MERCHAN RIVERA	52514812	\$ 37.058.012,56
5	0602000100103763	JHONATAN JAVIER GUZMAN DEL RIO	1033773744	\$ 41.337.441,12
6	0602000100103789	EDGAR ALBERTO GALEANO PEREZ	94417854	\$ 102.995.204,00
7	0602000100103797	DAVID ALEJANDRO RUIZ ESPINOSA	80156076	\$ 20.350.000,00
8	0602000100103847	LUIS FERNANDO ORTIZ REYES	80854024	\$ 41.500.000,00
9	0602000100103862	OLGA JULIANA LEGUIZAMON TELLEZ	1013681753	\$ 38.251.134,00
10	0602000100103870	LUIS ALEJANDRO PICO SILVA	91112518	\$ 36.172.840,00
11	0602000100103896	DIANA BLANCA DIAZ GRIJALBA	52793277	\$ 45.994.594,00
12	0602000100103920	CINDY MARIETE PUENTES GARCIA	52818926	\$ 1.000.000,00
13	0602000100103961	ANDRES FERNANDO MACIAS PRIETO	1033758875	\$ 100.134.000,00
14	0602000100103995	PAOLA PEREZ MESA	46374202	\$ 42.469.710,00
15	0602000100104001	JOHANNA BEATRIZ SERRANO GUEPENGO	52823913	\$ 47.601.540,00
16	0602000100104019	DIANA PAOLA PERDOMO CUEVEDO	52432574	\$ 30.750.000,00
17	0602000100104027	ROBINSON JAIR ROJAS ACOSTA	1032369270	\$ 39.000.000,00
18	0602000100104068	ANGIE DANIELA ALVAREZ DUARTE	1013667357	\$ 39.951.136,00
19	0602000100104084	DIANA CAROLINA VALERO PENA	1033753044	\$ 62.500.000,00
20	0602000100104092	LORENA GUERRERO ARIAS	1010216778	\$ 46.974.548,00
21	0602000100104100	LUIS MARTIN LEGUIZAMON CEPEDA	79405054	\$ 186.481.780,00
22	0602000100104183	OSCAR HERNANDO AYALA NINO	80154371	\$ 23.070.000,00
23	0602000100104191	FABIO ENRIQUE OSPINA BOCANEGRA	1110498049	\$ 45.993.783,00
24	0602000100104209	ANDRES EDUARDO PENA GUERRA	79832153	\$ 28.340.000,00
25	0602000100104233	LEONARDO ARDILA PINEDA	80037356	\$ 38.471.147,00
26	0602000100104241	YOHANA RESFA TOVAR ARGUELLO	40610336	\$ 59.500.000,00
27	0602000100104258	LADY PAOLA RABELO RODRIGUEZ	20959038	\$ 38.479.143,00
28	0602000100104290	JULIAN ANDRES NEIRA CARRENO	1136883188	\$ 32.213.816,00
29	0602000100104308	ARICEL GALINDO CASTRO	79535551	\$ 43.380.533,00
30	0602000100104324	ESTEBAN CAMILO ROMERO CAICEDO	1023909216	\$ 39.840.000,00
31	0602000100104332	EDELMIRA SUAREZ SEPULVEDA	52162948	\$ 50.393.574,00
32	0602000100104340	YENNI LILIANA CASTANEDA TRIANA	35354505	\$ 43.470.348,00
33	0602000100104365	LEIDY JOHANA RODRIGUEZ VELOZA	3020765158	\$ 4.450.000,00
34	0602000100104399	OSCAR ALEJANDRO MONSALVE MARQUEZ	80857472	\$ 16.936.000,00
35	0602000100104415	ORLANDO CORRECHA SANCHEZ	74189598	\$ 30.398.276,00
36	0602000100104423	ANGELA MARLENY BONILLA ZAPATA	1000181530	\$ 50.306.000,00
37	0602000100104456	SANTIAGO NICOLAS RODRIGUEZ SUAREZ	1057599401	\$ 22.050.000,00
38	0602000100104472	NIYRED MARTINEZ GONZALEZ	52430334	\$ 55.000.000,00

Elaboro: Ingrid Reyes

Aprobó: Jennifer Banoy

39	0602000100104505	OSCAR JULIAN PINEROS VILLALOBOS	1013621417	\$	126.667.812,00
40	0602000100104530	NICOLAS RODRIGO AVENDANO RODRIGUEZ	80094605	\$	18.700.000,00
41	0602000100104548	LAURA CATALINA JUNCO GOMEZ	1032481740	\$	41.470.082,00
42	0602000100104555	LUDWIN DARNEY DAZA BERMUDEZ	86048337	\$	12.120.000,00
43	0602000100104571	SANDRA MILENA QUINTERO GONZALEZ	52529656	\$	25.328.576,00
44	0602000100104597	EDWIN CAMILO CRUZ BARROTE	1026585673	\$	41.408.000,00
45	0602000100104621	FRANS DAVID BANOL ARISTIZABAL ARISTIZABAL	1088320874	\$	22.520.000,00
46	0602000100104654	JAVIER RICARDO BELTRAN MELGAREJO	80873186	\$	37.660.796,00
47	0602000100104688	JULIAN ROZO PARDO	1026274645	\$	6.358.430,00
48	0602000100104720	YULY SAMANTA CONTRERAS GIL	1030614914	\$	2.588.289,00
49	0602000100104746	SILVIA PATRICIA CHAPARRO MADIEDO	35512315	\$	41.530.000,00
50	0602000100104779	FABIO RODRIGUEZ ALMECIGA	11230533	\$	43.288.949,00
51	0602000100104787	CHRISTIAN MARCEL PORRAS GAMA	80211822	\$	50.165.014,00
52	0602000100104811	MERCY TATIANA AREVALO DRUELA	1014263851	\$	15.450.000,00
53	0602000100104829	CLAUDIA ALEJANDRA CASTANO GONZALEZ	1018472328	\$	42.000.000,00
54	0602000100104837	IVAN CAMILO DAVILA BAUTISTA	16844954	\$	27.653.325,00
55	0602000100104860	ALDO MAURICIO BUSTOS GUTIERREZ	79750171	\$	33.532.000,00
56	0602000100104878	DIANA MARIA MEJIA GAMBOA	42132877	\$	36.816.085,00
57	0602000100104886	JULIAN FELIPE GUEVARA HENAO	1127231850	\$	37.054.928,00
58	0602000100104902	BETTY ESCORCIA BAQUERO	51663884	\$	6.000.000,00
59	0602000100104910	MARY FONSECA RAMOS	52386359	\$	43.395.738,00
60	0602000100104969	NORA ASTRID CORREDDO GOMEZ	52518384	\$	34.890.000,00
61	0602000100104977	JOSE DAVID CASTRO PRADA	1100953016	\$	35.699.428,00
62	0602000100104985	ALBEIRO ANDRES CUBIDES GUERRERO	74348010	\$	17.680.440,00
63	0602000100105016	ANDRES VARGAS RAIRAN	1032417677	\$	28.443.935,00
64	0602000100105032	LEIDY CAROLINA MARIN PEREZ	1022415128	\$	35.940.384,00
65	0602000100105040	JUAN ESTIBEN GARZON FLOREZ	1031357948	\$	89.675.000,00
66	0602000100105057	LUISA FERNANDA MOJICA BARRETO	1023906445	\$	39.281.675,00
67	0602000100105081	LUIS ALEXANDER CARDONA RODRIGUEZ	79821940	\$	104.505.847,49
68	0602000100105099	CARLOS EDUARDO GOMEZ GUERRERO	79419208	\$	30.753.332,00
69	0602000100105107	LIBARDO GOMEZ ACEVEDO	91295344	\$	34.131.429,00
70	0602000100105114	ARNOLD ALEJANDRO BAQUERO RODRIGUEZ	80039800	\$	23.489.768,00
71	0602000100105123	BRAYAN ANDRES MORALES GRAJALES	1118300974	\$	33.979.576,00
72	0602000100105131	JEISON ARISTIZABAL ESCOBAR	1127229747	\$	19.693.669,00
73	0602000100105149	RONAL GILBERTO RINCON PARRA	80210394	\$	48.198.000,00
74	0602000100105156	ANTON GEORGE SABA GOMEZ	1032514602	\$	23.192.060,00
75	0602000100105164	CARLOS HUMBERTO RIVERA RIVERA	93155198	\$	31.733.538,00
76	0602000100105172	YARLIS MARIA BADEL AVILES	52778388	\$	4.891.000,00
77	0602000100105198	CAMILDO ANDRES CONTRERAS SANCHEZ	94064836	\$	25.718.104,48
78	0602000100105206	CAROLINA NEGRET CHAVARRIAGA	52827442	\$	31.230.000,00

Elaboro: Ingrid Reyes
 Aprobó: Jennifer Banoy

79	0602000100105214	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ DELGADO	1075264831	\$	15.063.563,00
80	0602000100105222	LUISA FERNANDA OSORIO ALARCON	1030550783	\$	56.000.000,00
81	0602000100105230	ANGELA JULIETH CASTILLO MORENO	52982586	\$	30.652.960,00
82	0602000100105248	LUISA FERNANDA HIGUERA JOSEPH	53122825	\$	18.310.000,00
83	0602000100105255	TANIA JINETH AGUILON QUINTERO	1016065568	\$	35.430.000,00
84	0602000100105271	OSCAR STEVEN MUNOZ FAJARDO	1233504251	\$	25.573.500,00
85	0602000100105289	LEONARDO PINEDA MUNOZ	80035170	\$	28.071.547,00
86	0602000100105297	DIEGO EDWIN PULIDO MOLANO	1022345620	\$	3.500.000,00
87	0602000100105305	MIGUEL ANTONIO RODRIGUEZ GUTIERREZ	80394242	\$	26.168.000,00
88	0602000100105313	JEISON ANDRES CARDENAS GOMEZ	1022897782	\$	21.200.000,00
89	0602000100105321	JONATHAN ARLEY BARBOSA MARTINEZ	80213436	\$	28.758.000,00
90	0602000100105339	JUAN PABLO ESCOBAR TOVAR	5823029	\$	29.102.000,00
91	0602000100105347	SONIA ESPERANZA TORRES RODRIGUEZ	45674664	\$	10.514.714,00
92	0602000100105354	MICHAEL STIVEN MATEUS AGUILAR	1030620809	\$	7.200.000,00
93	0602000100105370	LORENA ORTEGA LINARES	1012318473	\$	6.571.876,00
94	0602000100105404	MARTIN ENRIQUE OLAYA CHINCHILLA	79388499	\$	16.200.000,00
95	0602000100105412	YEISON HERNAN GARCIA CABEZAS	1020822621	\$	9.812.000,00
96	0602000100105420	ANYEL MARION MARQUEZ OROZCO	1012368593	\$	25.488.000,00
97	0602000100105438	LICETH JOHANA BELLO GARZON	1018450036	\$	24.352.274,00
98	0602000100105446	SERGIO ALEJANDRO JIMENEZ CARDENAS	1014290168	\$	24.500.000,00
99	0602000100105453	JONAR YAMID ARIZA ROMERO	1099342147	\$	48.000.000,00
100	0602000100105461	FANNY ALICIA CARRILLO FRANCO	51808339	\$	62.232.328,00
101	0602000100105479	ANDREA MARCELA SANCHEZ VERANO	1010217566	\$	24.086.622,00
102	0602000100105495	GLORIA CRISTINA QUINTERO BARRIGA	1032448015	\$	26.809.272,00
103	0602000100105503	ANA CAROLINA PULIDO ACUNA	52888675	\$	17.800.000,00
104	0602000100105511	PAOLA ANDREA URREA ESPITIA	1032448547	\$	6.344.601,00
105	0602000100105529	JENNY ROCIO VARGAS GONZALEZ	1032439335	\$	22.364.388,00
106	0602000100105537	CARLOS JAVIER FERNANDEZ SANCHEZ	79883558	\$	31.216.816,00
107	0602000100105545	DIEGO FERNANDO FAJARDO GOMEZ	80218245	\$	4.430.000,00
108	0602000100105560	BLANCA LIBIA CORTES CHAPARRO	51784145	\$	31.208.799,00
109	0602000100105586	CHRISTOPHER GIOVANNY ORTIZ MONTERO	1336888127	\$	11.624.000,00
110	0602000100105594	JONATHAN JAVIER GUACANEME ROZO	1068927913	\$	9.500.000,00
111	0602000100105602	ANGIE PAOLA RUIZ PAEZ	53067843	\$	22.462.000,00
112	0602000100105610	SALOMON SUAREZ BELTRAN	3019068112	\$	52.031.750,00
113	0602000100105628	ANGELA DENISSE CABEZAS SARMIENTO	1024520614	\$	24.150.000,00
114	0602000100105636	ALEXANDER WHARRY	133117142978	\$	177.485.290,00
115	0602000100105644	DANIEL ESTEBAN RIANO SALAMANCA	1014265284	\$	20.231.414,00
116	0602000100105651	DANIEL ALEJANDRO SANCHEZ RUSSY	74245114	\$	20.263.414,00
117	0602000100105669	JULIAN DAVID GARCIA DIAZ	80073381	\$	15.120.000,00
118	0602000100105677	MAURICIO ANTONIO RUIZ	79696752	\$	16.721.892,00

119	0602000100105685	OSCAR ANDRES RODRIGUEZ ROMERO	80736700	\$	19.205.850,00
120	0602000100105693	LEIDY MARISOL AVENDANO MORALES	1052395273	\$	28.556.945,00
121	0602000100105719	KATERIN NATALIA BARRETO PATANCHIQUE	1030650389	\$	5.980.000,00
122	0602000100105727	MARIA ALEJANDRA RAMIREZ SOCHA	1013657742	\$	5.514.500,00
123	0602000100105735	JAIRD ANDRES BERNAL CARVAJAL	1013671527	\$	7.612.500,00
124	0602000100105743	JONNATHAN QUINTANA ROMERO	1023920724	\$	3.450.000,00
125	0602000100105750	ANA ISABEL MOSQUERA BAUTISTA	52931434	\$	5.069.900,00
126	0602000100105768	ANDRES DARIO ROJAS ROMERO	1022419059	\$	16.070.000,00
127	0602000100105776	KAREN JULIETH ROMERO GALEANO	1081148145	\$	7.400.000,00
128	0602000100105784	JOSE DAVID MOTTA HERNANDEZ	1015400105	\$	3.438.104,00
129	0602000100105792	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	3.000.000,00
130	0602000100105818	DANIEL ALEXANDER DIAZ PENA	80141307	\$	3.649.272,00
131	0602000100105826	JULIAN ANDRES SANTAFE ARREDONDO	80099354	\$	2.758.500,00
132	0602000100105834	MARIETH ALEJANDRA ALONSO SALCEDO	1233488345	\$	3.674.524,00
133	0602000100105859	ARLEY ESTEBAN QUINTERO AMAYA	1193220649	\$	25.647.705,00
134	0602000100105867	TANIA MARCELA ORTEGA CARO	1026285849	\$	3.456.000,00
135	0602000100105875	SARA JARAMILLO CASTILLO	1018497142	\$	64.961.778,00
136	0602000100105891	MAURICIO BOMORQUEZ ESCOBAR	79268761	\$	27.690.000,00
137	0602000100105909	HARDLD SMITH PINILLA BUITRAGO	1024561503	\$	7.299.835,00
138	0602000100105917	IVONNE XIMENA SUAREZ SUAREZ	1049622082	\$	2.300.000,00
139	0602000100105925	JENIFFER LISSIE IBANEZ GORDILLO	53113568	\$	4.361.600,00
140	0602000100105933	DANA JUBELLY HERNANDEZ SOTO	1000182491	\$	3.950.000,00
141	0602000100105941	PEDRO ROLANDO BARRERA SALAMANCA	79951003	\$	8.576.140,00
142	0602000100105966	KATHERIN MILENA LINARES CRISTANCHO	1018478332	\$	2.500.000,00
143	0602000100105974	DAVID FELIPE DIAZ LUNA	1018493818	\$	6.991.190,00
144	0602000100105982	AISMASDY MAGDIVAN GALEANO YEPES	22656691	\$	12.800.000,00
145	0602000100105990	JULY CAROLINA ROMERO ORTIZ	1010176526	\$	4.997.891,00
146	0602000100106006	RUTH NANCY CALLEJAS DIVIEDO	51865385	\$	3.100.000,00
147	0602000100106097	STEVEN ALEXANDER TABORDA ALONSO	1024523936	\$	54.345.239,00
148	0602000100106105	JERSON STIVENS GOMEZ ROMERO	1010207101	\$	47.584.000,00
149	0602000100106139	LAURA VANESSA ESPANOL AMAYA	1022412171	\$	43.407.582,00
150	0602000100106188	NICOLAS PRIETO GARCIA	74302732	\$	47.355.000,00
151	0602000100106204	JHOAN SEBASTIAN RONCANCIO MUNOZ	1026274834	\$	28.304.000,00
152	0602000100106220	PAULA CAMILA LOPEZ PINTO	46457741	\$	43.579.838,00
153	0602000100106246	YESTIN SEBASTIAN MANRIQUE FONSECA	1032477199	\$	17.569.000,00
154	0602000100106295	LUIS YEFERSSON VELAZCO VERA	80067828	\$	46.700.000,00
155	0602000100106964	ADELIA KATERINE PAEZ GARZON	1014245669	\$	6.605.000,00
156	0602000100107137	DANIEL FORTUNATO OSPINA DELGADO	1022397406	\$	500.000,00
157	0602000131142020	FEDERICO MORALES BARRERA	1136912047	\$	48.506.599,00
158	0602000139598637	LUIS ENRIQUE PINILLA PORTILLA	80901627	\$	39.338.622,00

159	0602000139965653	VICTOR ALFONSO BRICENO HERNANDEZ	1022943378	\$	8.140.000,00
160	0602000139965679	LIZETH MARCELA RUIZ CARDONA	1030621181	\$	2.243.478,00
161	0602000139965703	OSCAR DAVID POSADA DAZA	1032498714	\$	500.000,00
162	0602000139965711	FABIAN STIVEN MAHECHA BARRAGAN	1015469924	\$	2.787.157,00
163	0602000139965893	JUAN DIEGO CASTILLO CRUZ	1101759682	\$	4.359.894,00
164	0602000139965935	JENNIFER ANDREA GAMEZ SANTOS	1151945013	\$	3.645.568,00
165	0602000139966024	LOREN DANIELA MORA CHAVES	1126602904	\$	3.884.698,00
166	0602000139966164	KARIN JULIETH VILLALBA CALDERON	1022376281	\$	11.059.616,00
167	0602001000076356	DANIEL RICARDO PRIETO RUIZ	1022357536	\$	38.415.000,00
168	0602001000080556	WILMAR ANDERSON LANCHEROS RODRIGUEZ	1022328294	\$	46.895.000,00
169	0602001600085301	JAVIER OCTAVIO MORENO MORENO	80227578	\$	31.791.000,00
170	0602002300421961	JORGE LUIS TIQUE HORTA	1136883570	\$	50.516.000,00
171	0602004400101311	MONICA MARIA FAJARDO PINILLA	1015463300	\$	9.410.000,00
172	0602004500164785	MARIA MARGARITA BEJARANO AGUILERA	20584557	\$	26.660.913,03
173	0602004600119048	CARLOS FERNANDO RINCON JUNCO	1049627711	\$	35.623.000,00
174	0602004800391009	LESLEY KATHERYNE DURAN CABIELES	1013662608	\$	15.154.500,00
175	0602004800393195	NICOLAS OSCORIO MARTIN	1024484601	\$	6.990.100,00
176	0602004800393815	YEISON GERMAN SALINAS GUZMAN	1024600738	\$	1.490.600,00
177	0602004800393997	JUAN DAVID BELTRAN GARNICA	1010000957	\$	2.748.000,00
178	0602005000175670	GERMAN ESTEBAN HIGUERA FORERO	1032479441	\$	80.331.309,00
179	0602005000176298	SANTIAGO ALDANA ALDANA	1032457766	\$	14.678.927,00
180	0602005000179672	DIEGO ALEJANDRO GONZALEZ ESQUIVEL	1032482332	\$	35.394.312,00
181	0602005100047886	JULIETTE KIDMARA BRICENO MARTINEZ	1024473851	\$	11.870.750,00
182	0602005300366086	MYKE ALFREDO BERNAL CUESTA	1022438514	\$	8.218.358,00
183	0602005900036121	MARIA PAULA LEDESMA ARANCITA	1018494802	\$	106.525.000,00
184	0602006100194504	OSCAR ALEXANDER CASTRO CASTANEDA	1030540100	\$	4.507.400,00
185	0602006200126406	BRANDON ERNEY SALAMANCA GONZALEZ	1015410241	\$	57.291.660,00
186	0602006200130606	YADITH MARIA MARMOL BARRIOS	52530003	\$	13.555.469,00
187	0602006200131604	CRISTIAN CAMILO ROZO AGUIRRE	1010115793	\$	3.395.876,00
188	0602006400151343	JUAN NICOLAS CAMARGO ROBLES	1000851149	\$	14.827.301,00
189	0602006400151550	SANDRA PATRICIA SANABRIA FONSECA	1098407717	\$	10.464.475,00
190	0602006600097090	JUAN CARLOS GOODY VELASCO	1013633432	\$	21.534.408,00
191	0602006800132580	ADRIANA MAYERLY HERRERA GOMEZ	1007536271	\$	53.000.000,00
192	0602006800136987	ALBERT JOAN VALBUENA PERNIA	1034309277	\$	2.500.000,00
193	0602006800137381	FABIAN ANDRES CASTANEDA DAZA	80211348	\$	3.286.910,00
194	0602006900119263	BLANCA LUCIA CRUZ CUBILLOS	39614838	\$	12.479.000,00
195	0602007100208732	JESUS ALEXANDER GONZALEZ ALFONSO	1022951737	\$	32.007.304,00
196	0602007500435968	EDUARD ANDRES AYALA GONGORA	1030673300	\$	26.174.000,00
197	0602007500437337	NURI JAQUELIN RODRIGUEZ TOVAR	53064836	\$	10.000.000,00
198	0602007700078923	MAYRA ANDREA SARMIENTO SANCHEZ	52709426	\$	34.414.188,00

199	0602007900103166	HOLLMAN SHAYAN RUBIANO BENITEZ	1024561508	\$	5.650.000,00
200	0602008000431465	NIDIA MILENA GUEVRA BERNAL	1030521832	\$	6.120.000,00
201	0602008000433255	DANIELA QUIMBAYO NUNEZ	1006003539	\$	3.208.978,00
202	0602008200229628	JORGE DANILO GONZALEZ DUQUE	1090525063	\$	10.422.000,00
203	0602008600152388	RUBEN DAVID BOGOYA GUEVARA	1032500129	\$	14.131.000,00
204	0602008600153782	JOSHUA MARIN CAMARGO	1001344014	\$	11.856.177,00
205	0602008600155183	JENNY LUCILA TRUJILLO VALDERRAMA	31929827	\$	39.752.620,00
206	0602008800113388	OMAR MAXIMILIANO RINCON SUAREZ	79671496	\$	67.104.000,00
207	0602008900147302	LEONARDO CHARRY RUIZ	7719140	\$	3.500.000,00
208	0602008900147484	DIANA MARITZA RAMIREZ GARZON	1031126632	\$	8.708.000,00
209	0602009000173354	CAROL VANESSA GAITAN TORRES	1013665009	\$	17.768.000,00
210	0602009000181563	DAVIER ARLEY RIVERA MARTINEZ	1013637651	\$	1.600.000,00
211	0602009200272451	KARYNA LOZANO PATINO	1000970837	\$	197.494.416,00
212	0602009200281668	ANGIE JHOANNA LABRADOR AVENDANO	1075284057	\$	9.198.316,00
213	0602009300115345	DIGNA LUZ PELAEZ	1010207521	\$	17.050.000,00
214	0602009300116749	JOSE DEL CARMEN TURRIAGO CHAVARRO	1015460033	\$	3.136.500,00
215	0602009300116947	HUGO MARIO ROMERO MORENO	19476430	\$	500.000,00
216	0602009400234970	JULIAN RICARDO PERDIGON NIETO	80726136	\$	24.809.561,00
217	0602009500174852	ELSA PATRICIA MEDINA HERRERA	52903806	\$	8.171.508,00
218	0602009900110738	MARYURI HURTADO QUINONEZ	1144183093	\$	28.466.888,00
219	0602157000026666	DEIVIS LUCIA ALARCON MARTINEZ	1026257342	\$	26.221.500,00
220	0602446000024221	GERMAN DANIEL ROMERO MELENDEZ	1007399752	\$	3.261.380,00
221	0602450200101219	DANIEL FELIPE HERNANDEZ PORRAS	1030701835	\$	7.080.480,00
222	0602452900112991	HERMIDES ALFREDO BARBA POLO	80416646	\$	15.019.000,00
223	0602452900113189	JERSSON ALEXANDER QUINTERO AMAYA	1030659749	\$	5.500.000,00
224	0602454500018230	FELIPE BURGOS HERNANDEZ	1030692324	\$	5.300.000,00
225	0602455000209286	CARLOS ALBERTO HERNANDEZ LOZANO	80849824	\$	3.900.000,00
226	0602455900528231	ANGELA DEL PILAR PARRA QUINTERO	52195390	\$	70.500.000,00
227	0602456100205901	BERENICE BODORQUEZ MORENO	52179019	\$	31.883.656,00
228	0602456300165541	BRAYAN DANIEL CLAVIO BENAVIDES	1023926209	\$	27.626.848,00
229	0602457000074520	NICOLAS MUNERA GARZON	1030638756	\$	18.080.000,00
230	0602457200134207	JUAN MANUEL SEBASTIAN SUAREZ GARZON	1026273057	\$	39.008.000,00
231	0602457200140402	NESTOR DAVID HERNANDEZ MANCERA	1026567106	\$	2.950.000,00
232	060246200079501	JESUS ERNESTO SUAREZ TORRES	80744654	\$	13.460.000,00
233	0602462300314824	ANDRES DANIEL CHAPARRO MARTINEZ	1030584745	\$	17.465.960,00
234	0602462300327826	ANA MARIA PARRA ANGULO	1032483949	\$	21.458.611,00
235	0602462300328022	SERGIO ANDRES BARRETO VALDERRAMA	1010226628	\$	4.260.000,00
236	0602462300329228	SISELLE ANDREA SANTOS YILLADIEGO	1005418067	\$	5.016.662,00
237	0602462300330648	DANIELA CARRANZA CORREDOR	1026297541	\$	3.375.000,00
238	0602462300331026	JULIAN ALEXANDER BARON GOMEZ	1023978943	\$	500.000,00

239	0602466100136162	LAURA PAOLA PLAZAS ARIZA	1014268025	\$	17.172.970,00
240	0602466100140784	OLGA MERCEDES SUAREZ MARINO	39673828	\$	3.130.000,00
241	0602466600022433	AJAN DAVID RIANO GAITAN	1033785385	\$	5.500.000,00
242	0602468200372861	HENRY MANRIQUE HORMIGA	79994511	\$	67.400.000,00
243	0602468400010014	LUZ ADRIANA OSORIO CASAS	1072364531	\$	19.500.000,00
244	0602472900125694	IRTY SOHAM CAMACHO BLANCO	1018458966	\$	1.077.536,00
245	0602473000040838	JORGE ALBERTO NIETO LOPEZ	1032493154	\$	12.410.000,00
246	0602473000042250	DANIEL ESTEBAN ORTIZ CARVAJAL	1015483001	\$	19.079.531,00
247	0602473900073306	LAURA CAMILA ALVARADO AVELLANEDA	1010228603	\$	2.600.000,00
248	0602475700175173	SARA SOFIA SANCHEZ RODRIGUEZ	1025320009	\$	4.000.000,00
249	0602475700175579	GERMAN EDUARDO RODRIGUEZ CAMARGO	1007307014	\$	2.963.129,00
250	0602476100055270	GEISER ZORAIDA BEJARANO ROLDAN	51789809	\$	13.755.776,00
251	0602476600066652	JUAN CARLOS TORRES MONTOYA	16608401	\$	30.500.000,00
252	0602477900206824	HAIVER NICOLAS AGUILERA GOMEZ	1007101368	\$	6.818.820,00
253	0602478200170512	FEDERICO ZUNIGA MARINO	1014229582	\$	32.256.560,00
254	0602480700068766	JHAYSON FERNANDO SUAREZ CORTES	1032376151	\$	5.000.000,00
255	0602480900108776	ANGIE SULAY ORJUELA VASQUEZ	1010212907	\$	40.130.000,00
256	0602480900112372	DAVID STIVEN TORRES RUIZ	1026577282	\$	34.100.000,00
257	0602480900115375	LUZ BETY AGUDELO SANCHEZ	52120274	\$	500.000,00
258	0602480900117579	TANIA LIZVETH ORJUELA LARA	52321162	\$	6.000.000,00
259	0602480900117975	ANGIE TATIANA VANEGAS SANCHEZ	1022364407	\$	2.717.794,00
260	0602480900118387	LINA PAOLA GAITAN MOLINA	1033770687	\$	3.928.318,00
261	0602481800041075	PAULA ALEJANDRA GAMBA ZARATE	1010232039	\$	32.060.000,00
262	0602481800042677	VANESSA ACOSTA CALDERON	1019076369	\$	8.500.000,00
263	0602481800042875	FABIAN ANDRES DE LA ROSA ORTEGA	1013623696	\$	4.338.842,00
264	0602488400007307	LUIS ALEJANDRO BULLA GONZALEZ	80021982	\$	18.191.660,00
265	0602488400019559	HILLZON RENE GIL SANCHEZ	79886306	\$	156.280.989,00
266	0602488400022306	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	1.101.144,00
267	0602488400022462	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	7.054.116,00
268	0602488400023387	LAURA VIVIANA SANCHEZ SALGADO	1014274268	\$	7.000.000,00
269	0602488400023668	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	1.374.106,00
270	0602488400024187	JOAN SEBASTIAN CASTRO ROMERO	1000066393	\$	3.286.210,00
271	0602488400025242	LAURA MILENA FERNANDEZ RIANO	1018458531	\$	30.500.000,00
272	0602488400025861	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	3.507.058,00
273	0602488400025895	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	1.101.144,00
274	0602488400026000	MARIA ALEJANDRA HURTADO PEREZ	1013649566	\$	3.505.000,00
275	0602488400026281	CARLOS ALBERTO VORA JIMENEZ	1026568250	\$	3.848.316,00
276	0602488400026513	DIEGO ARMANDO NEMOJON FUENTES	1052359281	\$	4.887.418,00
277	0602488400026521	JONATAN ARBEY GALEAND RAMOS	1005602003	\$	5.316.102,00
278	0602488400026588	JUAN PABLO RAMIREZ SOCHA	1193117757	\$	500.000,00



279	0602488400026653	JEISSON DAVID GARRIDO GOMEZ	1012404194	\$	4.248.000,00
280	0602488400028808	JESUS ARLEY MORA TEJADA	1018489286	\$	3.566.954,00
281	0602488400028907	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	734.096,00
282	0602488400029640	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	900.000,00
283	0602488400030853	SOL MILENA LOPEZ ACOSTA	52819760	\$	2.500.000,00
284	0602489100029468	ALVARO MARTIN ACERO	1015413167	\$	36.278.100,00
285	0602489400026057	JUANA MARIA SILVA ORTIZ	35199552	\$	80.440.000,00
✓ 286	0602489800019652	DIANA CAROLINA TAMAYO RGA	1019025832	\$	17.750.000,00

SIN LEGALIZAR

0602000139965646	FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA	800182281	\$	5.000.000,00
0602000139965810	FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA	800182281	\$	500.000,00

920

Área balcón (m²):	Baño social	1
No. de alcobas:	Alcoba sin closet	2
2	Estudio	1

Adicionales: Cantidad Ubicación:

Tipologías: 35 m2 Unidades de esta tipología en el proyecto: 21

Área total construida (m²):	Dependencias:	Cantidad
35	Cocina abierta	1
Área total privada (m²):	Zona de ropas	1
33	Zona social	1
Área balcón (m²):	Baño social	1
No. de alcobas:	Alcoba sin closet	2
2		

Adicionales: Cantidad Ubicación:

VALIDADORES

Jose Ignacio Villarreal
VoBo Diseño

Jorge Sanchez
VoBo Construcción

Javier Clavijo
VoBo Costos y presupuestos

Diana Andrea González
VoBo Comercial

Sergio Ojeda
VoBo Planeación y control



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: URBANA 30 - ETAPA I
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 377
 DIRECCIÓN: AK 30 No. 14-43
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
 FECHA (dd-mm-aa): 25/04/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados: Vigas y placas de contrapiso

Torres: Pilotes, vigas y placa de contrapiso en concreto reforzado
Plataformas: Placa con Vigas Descolgadas 3000 psi

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
Torres: Pilotes Pre Excavado D = 60-70cm.

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica: Sistema Convencional Aporticado con vigas y colu
MUROS INTERIORES: Muros en Concreto, Mampostería en bloque y drywall
ENTREPISOS: Placa maciza en concreto reforzado sin acabados
ESCALERA: En concreto reforzado
CUBIERTAS: Placa maciza en concreto reforzado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización: Ladrillo Prensado Liviano Capuchino
Ladrillo Prensado Liviano Capuchino Formato 24.5 x 12 x 6 SANTA FE

2.4.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
Bloque con pañete y pintura

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:

Muros en bloque en fachadas se terminan con pañete y acabado en COREV

Muros en punto fijo en concreto con acabado en estuco y pintura sobre corredores y Muros en bloque con pañete, estuco y pintura

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
 P.V.C. SI NO OTRA SI Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto con acabado granoplast color Grey Squirrel 30YY14/070 (Gris Oscuro)

Muros en mampostería en bloque con pañete y acabado en COREV

Muro en ladrillo prensado liviano capuchino a la vista. Formato 24.5 x 12 x 6 SANTA FE

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Piso Laminado, Enchape de piso en porcelanato con guardaesquinas, enchape en cerámico

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Torres con Cubierta Transitable: Grana Sintética, gravilla suelta, enchape tableta gress, aislamiento flexible y acústico, jardineras y mobiliario

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado

Pisos en gravilla lavada

Muros en granoplast gris

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en Reja Metálica sobre viga en concreto

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque ubicado en plataforma

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ascensor para 10 personas 27 paradas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Salón de juegos, Salon infantil
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sala VIP, Lockers, Lobby acceso, salón de eventos, sala premium
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Gimnasio Cardio, Gimnasio Estiramiento, Gimnasio Fuerza
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sauna en Comunal
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Turco en Comunal
3.9. PISCINA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Piscina en Comunal
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	9 parqueaderos estipulados según normatividad (todo el proyecto)
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	71 parqueaderos estipulados según normatividad
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Planta eléctrica de emergencia para zonas comunes del proyecto
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	2 Subestaciones - 2 Transformadores

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:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en melamina. Cerradura con llave

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Placa de Concreto sin acabados

4.2.2. HALL'S

Placa de Concreto sin acabados

4.2.3. HABITACIONES

Placa de Concreto sin acabados

4.2.4. COCINAS

Placa de Concreto sin acabados

4.2.5. PATIOS

Placa de Concreto sin acabados

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

En concreto y mampostería sin acabados

4.3.2. HABITACIONES

En concreto y mampostería sin acabados

4.3.3. COCINAS

En concreto y mampostería sin acabados

4.3.4. PATIOS

En concreto y mampostería sin acabados

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

 SI NO

4.4.2. ESTUFA

 SI NO

Punto de gas para estufa

4.4.3. MUEBLE

 SI NO

4.4.4. MESÓN

 SI NO

4.4.5. CALENTADOR

 SI NO

Punto de gas para calentador de tiro natural

4.4.6. LAVADERO

 SI NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

 SI NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

 SI NO

Enchape cerámico en la cabina de la ducha y todo el baño

4.5.3. ENCHAPE PARED

 SI NO

La cabina de la ducha se entrega con enchape cerámico hasta una altura de 1,80m

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



UAECD
Catastro Bogotá

LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CERTIFICA

Que el predio identificado con nomenclatura CL 14 30 52, cuenta con la siguiente información catastral:

CHIP: AAA0073RMMR

CÉDULA CATASTRAL: 13A 30 1

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00101774

INSCRITO A NOMBRE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A

Al predio antes relacionado que conforma el proyecto URBANA 30, se le asignó en nuestra base de datos cartográfica y con **CARÁCTER PROVISIONAL**, la siguiente nomenclatura: acceso peatonal: AK 30 14 43 y acceso vehicular KR 31 14 32, para efectos de tramitar la Licencia de Construcción y Urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la instalación de servicios públicos y para la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 11 días del mes de julio del año 2022, según radicación No 2022-450502, a solicitud de MARÍA ANGELICA DURAN, en su calidad de apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A.

Nota: La nomenclatura asignada está sujeta a cambios por actualización en el sector.

Observaciones: *Se recomienda adelantar el trámite de desenglobe ante esta Unidad, una vez cuente con la documentación requerida para el mismo.*

Esta Certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición


ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL (E)

Elaboró: Julio A. Vargas/CIC
Revisó: Edgar E. Torres/GIC



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111811
Torre A Piso 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2047600 - Info línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3		No DE RADICACIÓN 11001-3-21-1183	PÁGINA 1
Licencia de Construcción 11001-3-22-0261		FECHA DE RADICACIÓN 30-Aug-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN 01 FEB 2022	FECHA DE EJECUTORIA 04 FEB 2022	CATEGORÍA: I	
Dirección: CL 14 30 52(ACTUAL)			



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el Decreto distal 679 del 2 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en (s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA DEMOLER LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y EJECUTAR EL CERRAMIENTO PROVISIONAL DEL PREDIO para el predio urbano localizado en lote (s) dentro del Cl. 14 30 52 con Cédula AAN007 (RUMAR y sus sucesoras) inscrita en el libro UNICO, número 03 de la urbanización PALDQUEMAD (Localidad FUENTE ARANDA), Tránsito, CONSTRUCTORA BOLIVAR SOGATA SA FIDEICOMISO DISRAPELES (CC/NIT 906513493-1) Rep. Legal SERRA CALDO CARLOS ALFONSO (CC/NIT 1949239), Constructor Responsable SANCHEZ FUENTES JORGE ARTURO c.c. 15123570 Matr. 2526212462 CND

1. MARCO NORMATIVO			
1.1. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1.2. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1.3. PLAN DE ZONIFICACIÓN	1.4. PLAN DE MANEJO DE RESERVAS AMBIENTALES
1.1.1. URBANA 3	1.2.1. INDUSTRIAL	1.3.1. MICRO ZONIFICACIÓN	1.4.1. URBANA 3

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO									
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	LIND	PLANTAS (VIG. PISO)	RIACA	Rec. drenaje	C	Sistema	Loteo Individual
CERRAMIENTO PROVISIONAL	NA	NO AFICHA	1	0	0	Estado	3		

3. CUADRO DE ÁREAS									
1.1. NOMBRE DEL PROYECTO O PROYECTOS		URBANA 3B							
1.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO		1.3. ÁREAS CONSTR.							
USO	ÁREA CONSTR.	Área Neta	Reservación	Ampliación	SUBTOTAL	Adhesión	Modificación	Referencia	
LOTES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
INDUSTRIAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
LIBRE PRIMER PISO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
LIBRE TOTAL CONSTRUIDO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
DEMOLICIÓN TOTAL		624.14							
M. LINEALES DE CERRAMIENTO		310.15							

4. EDIFICABILIDAD									
4.1. CILINDRIDAD		4.2. TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTO				4.3. BARRERAS PÚBLICAS			
a. No Pisos habitables	SI	b. TIPOLOGÍA		NO APLICA		c. ANTEJARDIN			
b. Alturas máx. en retiro	SI	b. AISLAMIENTO		MTS		0.00 MTS POR AX 35 Y KR 10			
c. Goteros	NO	c. LÁTICES		N/A		0.00 MTS POR CL 14 Y CL 15			
d. Semicotano	NO	d. LÁTICES 2		N/A		e. CERRAMIENTO			
e. No Edificios	SI	e. POSTERIOR		N/A		Área 2.50 MTS - Longitud 310.15			
f. Etapas de construcción	1	f. POSTERIOR 2		N/A		c. VOLADISO			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	g. ENTRE BARRERAS		N/A		0.00 MTS POR AX 30 Y KR 20			
h. Área bajo cubierta incl.	NO	h. EMPATES PISO		N/A		0.00 MTS POR CL 14 Y CL 15			
i. Índice de ocupación	N/A	i. OTROS		N/A		N/A. No aplica. G.A. Gestiones administrativas			
j. Índice de construcción	N/A	j. OTROS		N/A		N/A. No aplica. G.A. Gestiones administrativas			
4.4. EQUIPAMIENTO COMunal PRIVADO		4.5. ESTRUCTURAS				4.6. RETROCESOS			
o. Ocupación	Mts	a. TIPO DE DIMENTACIÓN		VIGA DE ARMARRE - DADOS CONCRETO		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			
p. Zonas verdes y recl.	N/A	b. TIPO DE ESTRUCTURA		CERRAMIENTO EXTERIOR		N/A			
q. Servicios comunal, PD	N/A	c. MÉTODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA		N/A. No aplica. G.A. Gestiones administrativas			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES		d. GRADO DE DESARPEÑO		BAJO		N/A. No aplica. G.A. Gestiones administrativas			
		e. ELEM. NO ESTRUCTURALES		FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE		EPF. Para cubrir los pncs a excepción de último día			
		f. ANALISIS SISMICO							
		g. GRUPO USO							
		h. REVISOR EXTERNO INCCP							

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (1) MEMORIA DE CALIDAD (1) PLANOS ESTRUCTURALES (1) ESTUDIOS DE SUELOS (1)

6. PRECISIONES

1.-) AREA Y LINDEROS DEL PREDIO DESARROLLADOS EN EL PROYECTO SEGUN TITULO DE PROPIEDAD Y PLAN PARCIAL APRROBADO MEDIANTE DECRETO 651 DE 2015.

2.-) SE APRUEBA EL CERRAMIENTO PROVISIONAL DEL PREDIO - 3.-) EL TITULAR DE LA LICENCIA SE OBLIGA A MANTENER EL INMUEBLE SIN USO, SO PENA DE INCURRIR EN INFRACCION URBANISTICA DE TAL FORMA QUE SI SE LEGARSE A DESTINARSE A CUALQUIER USO, DEBERA SOLICITAR LA CORRESPONDIENTE LICENCIA - 4.-) LAS CARACTERISTICAS DEL CERRAMIENTO SEÑALADAS EN EL PRESENTE ACTO CORRESPONDEN AL PREDIO NO EDIFICADO - 5.-) EL CERRAMIENTO DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRICO COLOMBIANO ITC 2016 Y EL REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RETIE - RESOLUCION 9018 DE 30 DE AGOSTO DE 2011 Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELECTRICAS ALESAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA PACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AERIAS - 6.-) EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CUMPLIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2010 - CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO POR LA S O P - 7.-) LAS INTERVENCIÓNES QUE SE APRUEBAN NO GENERAN LA IMPOSICIÓN DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA - 8.-) EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE SEGUN TITULO I DE LA NBR 10 Y DECRETO 1077 DE 2015 MICROZONIFICACION SEMARCA DECRETO DISTRIAL 5232014 25 RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.9. TITULO IV J-K DE LA NBR 10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077 DE 2015 Y TITULO H NBR 10 VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE OCHO (8) 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 dirección de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

V. Bo. Jefe de Oficina	V. Bo. Ingeniera	V. Bo. Registrador	V. Bo. Decano	FIRMA CURADORA
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>
EL CURADOR URBANO N.º 3 I.P. 252707 - 25962 CND				



	ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN		No DE RADICACION	PAGINA
	Curador urbano 3		11001-3-21-1183	2
Licencia de Construcción.			FECHA DE RADICACION	
11001-3-22-0261			30-Aug-2021	
FECHA DE EMISION	FECHA DE EJECUCION	CATEGORIA: I		
01 FEB 2022	04 FEB 2022			
Dirección: CL 14 30 52(ACTUAL)				

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	BITACOR NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACION	22320000172	2022-01-27	310.1	\$6.296.000.000

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 gratuitas 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 requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

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 al 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 será de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostenta 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 vigentes.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

Art 66. 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.

	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 3	No DE RADICACIÓN 11001-3-21-2067	PAGINA 2
	Licencia de Construcción 11001-3-22-1832	FECHA DE RADICACIÓN 06-Dec-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN 04 AGO 2022	FECHA DE EJECUCIÓN 19 OCT 2022	CATEGORÍA: IV	
Dirección: CL 1430 52(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA RAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	20220014166	2022-07-29	2022-07-29	72458.01	\$2,175,109,000.00

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 emita.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de fomento ambiental.

Seleccionar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan los consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.

Designar en un término máximo de cinco (5) 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 al nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se ejecutan 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 titular ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidas en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afectan la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos alquidados de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 8 de la Ley Ley 1796 de 2016).



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-3-21-0077 del 02 de febrero de 2021 la cual quedó en legal y debida forma el día 04 de febrero de 2021, la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso DISPAPALES, representadas legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.262.328, quien solicitó ante este despacho aprobación de la Licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado URBANA 30 en el predio ubicado en la CL 14 30 52, con Folio de Matrícula No.50C-101774 y CHIP AAA0073RMMR.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana CL 14 30 52 se encuentran localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 108 Zona Industrial Área de Actividad Industrial, Zona Industrial.

Que mediante el Decreto Distrital 621 de 2016 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo - Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones", modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, se incorporaron zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-101774 se encuentra dentro del ámbito de aplicación del mencionado decreto.

Que el inciso segundo del artículo 4 y el artículo 33 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 595 de 2017, señalan que las zonas industriales se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, y deben formular y obtener aprobación del respectivo plan parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION URBANA 30** (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

Que mediante Decreto 651 del 30 de octubre de 2019, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Dispapeles" ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.

Que el predio con nomenclatura CL 14 30 52, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado **URBANIZACION URBANA 30**, se encuentra incorporado y actualizado por la UAECD mediante el plano topográfico con código 006204003001 con área bruta total de 5796.90 m², localizado en suelo urbano y rodeado de áreas colindantes ya desarrolladas.

Que el predio CL 14 30 52 cuenta con oficio No.2020EE11907 del 27 de marzo de 2020 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en el cual conceptúa sobre las reservas viales del predio en el cual se pretende desarrollar la **URBANIZACION URBANA 30** al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.

Que el Artículo 182 en su Numeral 1 del Decreto 190 de 2004 POT, en cuanto al acceso al proyecto, señala: "(...) Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación establece:

a. *Por vía local existente o proyectada".*

Que el proyecto cuenta con tres (3) frentes sobre vías locales V-7 (Calle 15 y Calle 14) con perfil vial de 17.00 metros cada una y V-6 (Carrera 31) con perfil vial de 19.00 metros por las cuales se debe plantear el acceso al predio.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado **URBANIZACION URBANA 30**, NO se encuentra localizado en zonas de amenaza por fenómenos de remoción en masa y se encuentra en zona de amenaza por inundación BAJA, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 Amenaza por remoción en masa y No 4 Amenaza por inundación, que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., modificados por las Resoluciones Distritales 751 de 2018 para remoción y 1641 de 2020 para inundación.

Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 15 del Decreto Distrital 651 el predio tiene un índice de construcción básico de 3.00 equivalente a 17.389,95 m² y un índice adicional de 5.337 equivalentes a 30.936,72 m². Para un índice construcción final propuesto de 8.337 m² correspondiente a un área válida para dicho índice de 48.328,70 m².

Que mediante Resolución 605 del 11 de agosto de 2021, expedida por el Instituto Distrital



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Disapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

de Recreación y Deporte – IDRD; expidió la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas para la edificabilidad adicional correspondiente a 30.936,75 m2 del proyecto denominado URBANA 30 ubicado en Tratamiento de Renovación Urbana señalado en el Decreto Distrital 621 de 2016 del Plan Parcial "Disapeles" adoptado mediante Decreto Distrital 651 de 2019.

Que mediante oficio IDRD No. 20213320173591, dicha entidad certifica el pago de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución 605 del 11 de agosto de 2021, por valor de cuatro mil doscientos siete millones quinientos ochenta y siete mil noventa y un pesos moneda corriente (\$ 4.207.587.091,00) el día 02 de septiembre de 2021.

Que para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), decreto 621 de 2016 y su modificación Decreto 595 de 2017 y Decreto 651 del 30 de octubre de 2019.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia de los oficios Nos 3331003-S-2020-114986 del 04 de junio de 2020 y 3331003-S-130383 del 19 de junio de 2019 expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.08129584 del 05 de mayo de 2020 expedido por la empresa ENEL E.S.P. y Oficio No. NEDS-8880-2019 del 22 de octubre de 2019 expedido por la empresa VANTI E.S.P.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 05 de mayo de 2021 aportaron al expediente, fotografías de la valla con la información indicada.

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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number '177' at the top and various initials and dates.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 651 de 2019 por el cual se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Dispapeles, NO se configura hecho generador de Plusvalía.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30, 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 y cumple con los requisitos estipulados en el Oficio No. 2019EE136147 del 19 Junio de 2019.

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 URBANIZACION URBANA 30, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. CU3PA16/4-01.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de renovación urbana, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto 651 de 2019, correspondientes al desarrollo por reurbanización, 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,



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

RESUELVE:

ARTICULO 1. Aprobar el proyecto Urbanístico, conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, al desarrollo denominado **URBANIZACION URBANA 30** en el predio localizado en la CL 14 30 52, Localidad de Puente Aranda, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo **URBANIZACION URBANA 30** el identificado con No. **CU3PA16/4-01** 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 H-79 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** con NIT. 860.613.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fidecomiso **DISPAPELES** representada legalmente por el señor **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.262.328; para el predio con la nomenclatura urbana señalada en el artículo 1º del presente Acto, denominado **URBANIZACION URBANA 30**, localizado en la CL 14 30 52 con Folio de Matricula No.50C-101774 y CHIP AAA0073RMMR.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No. 3 bajo la referencia No.11001-3-21-0077.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización 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 Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcela Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 5. DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN.

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT. 860.513.493-1 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso DISPAPALES, representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.262.328.
- 5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30, al ingeniero JORGE SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No.19.373.572, portador de la Tarjeta Profesional No.25202-12162 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes al desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con lo establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo URBANIZACION URBANA 30, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El Interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021.

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puerto Aranda.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre: URBANIZACION URBANA 30.
- Plan Parcial Renovación Urbana: "Dispapeles"
- Dirección: CL 14 30 52.
- Área Bruta: 5.796,65 m2.
- Área Neta Urbanizable: 5.796,65 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50C-101774.
- CHIP: AAA0073RMMR.

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cubre: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30.

7.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EAAB E.S.P.: Oficio Nos. 3331003-S-2020-114986 del 04 de junio 2020.
3331003-S-2020-130383 del 19 de junio de 2020
- ENEL E.S.P.: Oficio No.08129584 del 5 de mayo de 2020.
- VANTI E.S.P.: Oficio No. NEDS-8880-2019 del 22 de octubre de 2019.

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

- CARGA URBANISTICA OBLIGATORIA: 1.159,33
M2.
- CARGA URBANISTICA TOTAL PROYECTADA: 1.249,78
M2.
- CARGA URBANISTICA MALLA VIAL OBLIGATORIA: 831,45
M2.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

• VIA V-1 AV NQS CARRERA 30 : M2.	347.74
• VIA CALLE 15: M2.	148.74
• VIAL CARRERA 31: M2.	127.96
• VIA CALLE 14: M2.	206.88
• CARGA URBANISTICA MALLA VIAL ADICIONAL: M2.	418.33
• PEATONAL INTEGRADO V-1 AV NQS CARRERA 30: M2.	91.23
• VIA CALLE 15:	107.49 M2.
• VIAL CARRERA 31: M2.	114.08
• VIA CALLE 14: M2.	105.53

AREA PREDIO RESULTANTE: 4,546,88 M2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU3PA16/4-01 que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para el desarrollo URBANIZACIÓN URBANA 30 las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 651 de 2019 y aquellas que lo complementan, así:

9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.1.1. Zonificación Urbanística.

- Tratamiento: Renovación Urbana.
- Área de Actividad: Industrial.
- Zona: Industrial.

9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

- 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 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.

9.1.3. Estrato socio-económico provisional Tres (3).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 544 de 2009, el estrato que le corresponde es tres (3). 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.

9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

9.2.1. Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto en el Plan Parcial de Renovación Urbana Dispapeles son los dispuestos en los artículos 24,25 y 26 del Decreto Distrital 621, respecto al cumplimiento de la totalidad de obligaciones urbanísticas reconocidas como las cargas del proyecto relacionadas con la generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial arterial, intermedia y local según cuadro de áreas que se adopta mediante el plano urbanístico N° CU3PA16/4-01

Andenes: El diseño de la red de andenes deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en el artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el respectivo plano que hace parte integral del presente Decreto.

El diseño de andenes debe garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con en condición de discapacidad y movilidad reducida, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

4143 de 2009, NTC-4201 y demás normas vigentes en la materia.

Accesibilidad. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. 12.5. Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del plan parcial. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial arterial y local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la URBANIZACION URBANA 30, distinguido con el No. CU3PA16/4-01 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

9.4. NORMAS URBANISTICAS.

9.4.1. Usos.

Los usos permitidos en el PPRU "Dispapeles", de conformidad con lo establecido en los Decretos Distritales 621 de 2016 y 595 de 2017, corresponden a:

CATEGORIA DEL USO	ESCALA CLASIFICACION Unidades/m2
Vivienda Multifamiliar	Multifamiliar



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapelés) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

Comercio Almacenes, supermercados y centros comerciales desde 500 m2 hasta 2000 m2 de area de ventas	Zonal
---	-------

9.4.2. Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de Agrupación

9.4.3. 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 URBANA 30.

9.4.3.1. Altura Permitida.

Acorde con lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 10 del Decreto Distrital 621 de 2016, adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, la altura máxima permitida es de veinticinco (25) pisos.

PARAGRAFO: La altura máxima permitida en metros por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil – AEROCIVIL autorizada mediante oficio 4109-085-2019045618 del 08 de noviembre de 2019 es de 100,00 metros.

Manejo de alturas:

- Altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4.00 metros y en los demás pisos, semisótanos y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será mínimo de 2.40 metros.
- Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá solo uno de ellos para contabilizar la altura del cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en pisos inferiores a los pisos que contienen las unidades residenciales. De lo contrario, contabiliza dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- Todas las variaciones volumétricas como área bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el Índice de construcción y se contabilizan como piso.
- Los elementos de remate sobre cubierta: de las chimeneas, ductos, tanques de

3. unidos

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados serán contabilizados dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidos

9.4.3.2. Fachadas.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 621 de 2016, en otras, en la generación de una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior.

Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50.00 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Carrera 30 (Avenida NQS) y deberán tener en cuenta las disposiciones del numeral 4 del artículo 13 del Decreto Distrital 621 de 2016.

9.4.3.3. Índices de Ocupación y de Construcción.

DESCRIPCION	AREA TOTAL (m ²)
AREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	5.796,65
AREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	4.637,32
Area vendible privada y circulaciones que suman para indice	48.328,70
Puntos fijos, area de parqueaderos y equipamiento comunal privado	17.851,64
TOTAL AREA CONSTRUIDA	66.180,34
IC FINAL PROPUESTO (ICO)	8,337
IC MAXIMO PERMITIDO (ICm.)	9,00
IC BASICO (ICb) - UPZ 108 Zona Industrial - Decreto Distrital 317 de 2011	3,00
IC ADICIONAL (ICa)	5,337



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

PARAGRAFO 1: El potencial de edificabilidad para el área útil de la URBANIZACION URBANA 30 se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e índices", contenido en el Plano No. CU3PA16/4-01 que se aprueba mediante la presente Resolución.

PARAGRAFO 2: El proyecto prevé el pago de obligaciones urbanísticas para la edificabilidad adicional de acuerdo con lo establecido en la resolución 605 del 11 de agosto de 2021 expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD correspondiente a 30.936.75 M2, los cuales se acogen en su totalidad.

9.4.3.4. Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

9.4.3.4.1. Sótanos.

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

• **Manejo de sótanos.**

- 1. Se permite en todas las áreas de actividad.
- 2. El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel de terreno.
- 3. Se permite dese el lindero del predio o predios resultantes.

9.4.3.4.2. Semisótanos.

- 1. El semisótano no podrá sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel de terreno contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Y debe estar retrocedido como mínimo 6 metros a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación.

9.4.3.4.3. Normas Comunes a semisótano y al primer sótano desde el nivel de terreno.

- Se permite la localización de hasta un 30% de] área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Et lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal;

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.

- En las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial desde el nivel del terreno, se podrán plantear usos comerciales y de servicios; siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano o semisótano en el cual se proponga garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción y el primer sótano o semisótano no cuenta como piso. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.

9.4.3.4.4. Rampas y Escaleras:

No se podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida. Así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conformen a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 y NTC4145 y demás normas que reglamenten la materia.

9.4.3.4.5. Accesibilidad vehicular.

Sobre la Avenida Ciudad de Quito se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que junto con el andén existente conforme un espacio peatonal de 12 metros. 8.2. Sobre las vías locales se debe garantizar un andén mínimo de 5 metros de ancho. PARÁGRAFO 1.- Se deberá asegurar que los perfiles de las vías sean los indicados en la Cartografía del Plan Parcial, y adicionalmente que se cumpla con las condiciones y acciones de mitigación indicados en los conceptos emitidos por la Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos de la SDP mediante los Oficios n.º 3-2018-21860 del 22 de octubre de 2018, 3-2018-24599 del 30 de noviembre de 2018 y 3-2019-05883 del 13 de marzo de 2019 de la siguiente manera:



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Fuente Aranda.

NOMBRE DE VIA	TIPO DE VIA	Observación Dirección de vías Transportes y Servicios públicos de la SDP
AV NQS Carrera 30	Vía vehicular tipo V-1 de mínimo 60.	Decreto 190 de 2004. BDGC/SDP Resolución 477 de 2002
Calle 15	Vía V-7	Planos Aprobados en Sector.56/1/1w Áreas para sobre ancho de andén Decreto Distrital 621 de 2016. En desarrollo del Plan le corresponde al gestor ceder al DADEP las áreas viales adicionales propuestas y asumir las obligaciones que en materia de infraestructura vial vehicular, peatonal, y de ciclo usuarios le corresponda de acuerdo con las determinantes que establezca la Secretaría de Movilidad como autoridad de tránsito.
Carrera 31	Vía V-6	
Calle 14	Vía V-7	

PARÁGRAFO 2*.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el capítulo 4 – "Accesibilidad al medio físico" del Decreto Nacional 1077 de 2015. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

9.4.3.4.6 Aislamientos y empates entre edificaciones.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

1. Contra el espacio público, en el nivel del acceso peatonal, se debe generar una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior. La presente condición se debe cumplir inclusive si se plantea una sola edificación.

2. Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Gráfico 16 Decreto 621 de 2016)

3. Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el artículo 12 del presente Decreto.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17 Decreto 621 de 2016)

4. Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Carrera 30 (NQS) o demás vías de la malla vial arterial. En estos casos, las fachadas de las edificaciones sobre vías de la malla vial arterial se regirán por las siguientes disposiciones:

i. Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente de las vías mencionadas) mayor a 50 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapefes) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

primeros 50 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial

ii. El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

La presente condición (Incisos I y II) aplica inclusive a los proyectos propuestos en manzanas que se encuentren separadas de las vías mencionadas por espacio público. No aplica para la plataforma (Ver Gráfico 18 Decreto 621 de 2016)

Parágrafo. El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero de este artículo.

9.4.3. 5.6. Aislamientos contra predios separados por espacio público.

Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada:

1. Un único aislamiento por fachada: Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios:

a) Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

b) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

c) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

d) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

2. Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Gráfico 19 Decreto 595 de 2017):

a) Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público

b) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapefes) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

c) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 10º y en los numerales 3 y 4 del artículo 21º del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separador por espacio público.

d) Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 595 de 2017, que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

Parágrafo. Contra predios separados por la Avenida Carrera 30 (NQS) y demás vías de la malla vial arterial no se exige aislamiento".

9.5. Voladizos.

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros), tomados desde el nivel del terreno. Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

1. Sobre la Avenida Carrera 30 (NQS) y demás vías de la malla vial arterial:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1.00 metro
Hasta el 60%	1.80 metros

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

Hasta el 40%	2,50 metros
--------------	-------------

2. Sobre las vías de la malla vial intermedia y local existentes y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1.00 metro
Hasta el 50%	1.80 metros

El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido, corresponde al área de fachada contada a partir de una altura de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros). Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo. En todo caso, se debe optar por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada. (Ver Gráfico 23 Decreto 621 de 2016).

9.4.3.1. Antejardines y Retrocesos.

9.4.3.1.1. Antejardines.

- Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana
- No se exige sobre ese costado de manzana y no se exige antejardín por la Avenida Carrera 30 (NQS).

9.4.3.1.2. Cerramientos de Carácter Temporal.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el linderos 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.

PARAGRAFO: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

9.4.3.2. Estacionamientos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Cuadro Anexo No.4 del POT, el número de estacionamientos es el siguiente:

9.4.3.2.1. Para uso principal:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP (subsidiables):

Privado: Un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas.
 Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (18) viviendas.

Para uso de vivienda Multifamiliar NO VIS:

Privado: Un (1) cupo por cada dos (2) viviendas.
 Visitantes: Un (1) cupo por cada diez (10) viviendas.

Para uso de comercio zonal:

Privados Un (1) cupo por cada 250 m2.
 Visitantes Un (1) cupo por cada 35 m2.

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

PARAGRAFO: La dimensión de los estacionamientos de ser 2.40 x 5.00 metros y para personas con movilidad reducida de 3.80 x 5.00 metros de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 621 de 2016.

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.

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.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,5m 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 señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

9.4.3.3. 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:

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 el uso diferente a vivienda:

Diez (10) m² por cada 120 m² de construcción.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán cortabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

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.

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal, en las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas.

DENSIDAD HABITACIONAL

En función de la estructura de espacio público propuesta en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación Urbana "Dispapeles" se podrá localizar el número máximo de viviendas que se logre desarrollar sin sobrepasar el índice máximo de construcción y la altura permitida, incluidas aquellas destinadas a Vivienda de Interés social y/o de Interés Social de Renovación Urbana VIS-RU, las cuales en todo caso, deberán dar cumplimiento a las disposiciones de habitabilidad y área mínima establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

Habitabilidad: Son condiciones de habitabilidad las siguientes:

1. Habitabilidad. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
2. Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a estos, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
3. Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:
 - a) Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación; en ningún caso inferior a tres (3) metros.
 - b) Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Gráfico 20 Decreto 621 de 2016).
 - c) Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semi-sótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará (n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Gráfico 21 Decreto 621 de 2016).
 - d) Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semi-sótano y/o sótano uno (1), de conformidad con o establecido en el artículo 1.8º del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semi-sótano, hasta el nivel del sótano o semi-sótano en el cual se proponga dicha área, en todo



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Gráfico 22 Decreto 621 de 2016).

Parágrafo. Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10º aplica del presente Decreto. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en semisótanos o en el primer sótano.

9.4.3.4. 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 IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 219 de 2016 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

9.4.3.5. Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.4.3.5.1. Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 308 de 2018 y 219 de 2016 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano, 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".

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

- 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.

9.4.3.6. 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 **URBANIZACION URBANA 30** 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



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

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 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 Secretaria 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.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

- **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 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.

9.4.3.7. 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 621 de 2016 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto Distrital 651 de 2009 (Plan Parcial Dispapeles), Decreto 621 de 2016 modificado por el decreto 595 de 2017 y complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Normas aplicables al espacio público:** Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 651 de 2019 por el cual se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Dispapeles", **NO se configura hecho generador de Plusvalía.**

10.2. CARGAS URBANISTICAS.

Se acreditó el pago de cargas urbanísticas por mayor edificabilidad de acuerdo con lo señalado en oficio IDRD No. 20213320173591, en el cual, certifica el pago de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución 605 del 11 de agosto de 2021, por valor de cuatro mil doscientos siete millones quinientos ochenta y siete mil noventa y uno pesos moneda corriente (\$ 4.207.587.091,00) el día 02 de septiembre de 2021.

ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo URBANIZACION URBANA 30, 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 reurbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 del Decreto 651 de 2019 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.

11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, entre otras, las siguientes.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

- 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 y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 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 malla 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.
- 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 2006: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales".



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Disapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

- 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.
 - 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

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

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.

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



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

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 12º Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-21-0077.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la URBANIZACION URBANA 30, aprobado bajo el número de archivo. CU3PA16/4-01 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-21-0077.
- El oficio No.2020EE11907 de marzo 27 de 2020 expedido de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital cual conceptúa sobre la actualización vial.
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio Nos.3331003-S-2020-114986 del 04 de junio de 2020 y 3331003-S-130383 del 19 de junio de 2019 expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.08129584 del 05 de mayo de 2020 expedido por la empresa ENEL. E.S.P. y Oficio No. NEDS-8880-2019 del 22 de octubre de 2019 expedido por la empresa VANTI. 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.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 845 de 2019 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.

REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1549 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

ARTICULO 13. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las 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 14. 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.



REFERENCIA: 11001-3-21-0077

RESOLUCION: 11001-3-21-1548 del 09 octubre de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION URBANA 30 (Plan Parcial Dispapeles) se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 14 30 52 de la Localidad de Puente Aranda.

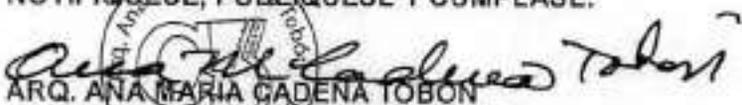
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 15. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 y la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - ERU.

ARTICULO 16. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 17. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 78 ibidem y artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.


 ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
 Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

- Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales
Coordinadora de Urbanismo
- Proyectó: Arq. Francisco Javier Villalongo
Arquitecto de Urbanismo
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería
- Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

FECHA DE EJECUTORIA: 21 DIC 2021