



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE VIVIENDA

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 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y coercitivo 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 URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ - URBANSA S.A		2. Identificación NIT: 800.136.561-7	
3. Representante legal de la persona jurídica ENRIQUE CASTRO HENAO		4. Identificación del representante legal 79.158.521	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 92107		6. Dirección CARRERA 12 N° 98-35 PISO 5	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: lflorez@urbansa.com.co urbansa@urbansa.com.co		8. Teléfono 6280166 ext 284	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda SANTELMO ETAPAS 1 Y 2		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPAS 1 Y 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 216 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 198 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 201 45-85		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 2 LA ACADEMIA	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 85	
16. Licencia de urbanismo RES. 11001-1-21-2829	Fecha de ejecutoria 09-dic.-2023	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-5-22-3330
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 9.667,52		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 21.904,79	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 21.904,79		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %		23. Oficio del aval, con Radicación N° N°	
24. Chip(s) AAA0144FKEA		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50N-20897352	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos % \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 03-mar.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escripción número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escripción número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI FIDUCIARIA BOGOTÁ		Entidad Fiduciaria EScritura o Contrato número 21110 Fecha 26-oct.-2022 Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI FIDUCIARIA DAVIVIENDA		Entidad Fiduciaria Contrato Comercial Fecha 20-may.-2020 Vigencia 20-may.-2024 Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230034	FECHA 02 MAR 2023
 ENRIQUE CASTRO HENAO Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</small>	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos 124 MAR 2023	
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 amba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



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

SOLICITANTE: SANTELMO ETAPAS 142-URBANDA.				
Nombre del Proyecto: _____				
(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 registro se encuentre activo SIDVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIDVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio. El solicitante es único titular del dominio.	✓		
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.	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura.	✓		
	Identifica al (los) enajenante(s).	✓		
	La información corresponde al proyecto.	✓		
	El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	Formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 y promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓	✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓	✓	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	✓	✓	
	Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓	✓	
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	Formato Presupuesto Financiero de Ingresos y Gastos- PM05-FO121, validar Área del lote y Área de construcción según licencia aportada, debidamente diligenciados.	✓		Actualizar SI
	Información coherente con los demás soportes.	✓		
	Formato Presupuesto Financiero del Flujo de caja - PM05-FO122 en miles y periodos bimestrales.	✓		Actualizar SI
	Soportes contables: Estados financiero (Balance General, Estado de Resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	✓		
	El estado de cuenta minúe al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	✓		
	Soporte créditos particulares y/o financieros.	✓		Actualizar SI
	Créditos de particulares certificado por contador público o aparecen en las notas contables.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	Créditos de particulares indican su destino.	✓		
	Formato Presupuesto financiero de ventas - PM05-FO123, información de ventas para todas las unidades.	✓		Actualizar. SI
	Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	✓		
	Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	✓		
	La licencia corresponde al proyecto.	✓		
Fecha de presentar los documentos.	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia y con el sello de la cantadería.	✓		CD.
	Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la cantadería.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124.	✓		
	En casos de afectación por renovación en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Va. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras de mitigación, y la licencia indica que no requiere Fase II con el concepto del POPAE (o IDGER).	✓	✓	
	Formatos impresos correcta y completamente.	✓		
Fecha de presentar los documentos.	Ausencia de tachones y/o emendaduras.	✓		
	Todos los campos pertinentes diligenciados.	✓		
	Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	✓		
	Documentos debidamente firmados.	✓		
	Documentos legibles.	✓		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓		



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SALA DE TRÁFICO

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

Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos		✓	
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta		✓	

2. VISITA A OBRAS DE MITIGACIÓN POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA MEDIA O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la licencia de construcción del proyecto.		✓	
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Que incluyan recomendaciones de las obras de mitigación, planos, firmas.		✓	
Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto		✓	
OBSERVACIONES			

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Valentina Maque Villamil. cc 1233 891291

Fecha de verificación: 27-02-2023 Firma del profesional: Laura Maque

RADICACIÓN COMPLETA: Laura Maque

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 secundarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____
C.C. _____

laura.maque@habitafbogota.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matricula: 50N-20897271

Página 1 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-03-2022 RADICACIÓN: 2022-10236 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE DOSCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (290899,10M2) Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ENTRE LOS PUNTO M43 Y M210: PASANDO POR LOS PUNTOS M158, M160, M161, M192, M194, M207, M208 Y M209 LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE VEINTE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (20.50M), SESENTA Y TRES METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (63.50M), DIECINUEVE METROS CON DIEZ CENTIMETROS (19.10M), VEINTIDOS METROS CON DIEZ CENTIMETROS (22.10M), CIENTO TRES METROS CON SETENTA (103.70M), VEINTIDOS METROS CON DIEZ CENTIMETROS (22.10M), CIEN METROS CON SETENTA CENTIMETROS (100.70M), ONCE METROS CON TREINTA CENTIMETROS (11.30M), SEIS METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (6.80M), LINEAS COLINDANTES CON AFECTACION VIAL AV. EL POLO - TRAMO 1. ENTRE LOS PUNTO M210 Y M212A: PASANDO POR EL PUNTO M211, LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE CATORCE METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (14.90M), Y OCHENTA Y NUEVE METROS (89.00M), LINEA QUEBRADA, COLINDANTE CON SUELO NO OBJETO DE REPARTO AVENIDA EL POLO - TRAMO 1. ENTRE LOS PUNTOS M212A Y M212: LINEA RECTA, EN DIMENSION DE OCHENTA CENTIMETROS (0.80M), LINEA, COLINDANTE CON AFECTACION VIAL AV. EL POLO - TRAMO 3. ENTRE LOS PUNTO M212 Y M277: PASANDO POR EL PUNTO M278A Y M278 LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE OCHENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (87.80M), CUATRO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (4.30M), Y OCHENTA Y SIETE METROS CON SESENTA CENTIMETROS (87.60M), LINEA QUEBRADA, COLINDANTE CON AFECTACION VIAL AV. EL POLO - TRAMO 2. ENTRE LOS PUNTO M277 Y M215: LINEA RECTA, EN DIMENSION DE DOSCIENTOS SEIS METROS (206.00M), LINEA, COLINDANTE CON AFECTACION VIAL AV. EL POLO - TRAMO 3. ENTRES LOS PUNTO M215 Y M60: PASANDO POR EL PUNTO M216, M217, M218, M219, M220, M221, M222, M223, M224, M225, M226, M227, M228, M229, M230, M231, M232, M233, M234, M235, M236, M237, M238, M239, M240, M241, M242 Y M243, LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES VEINTE METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (20.80M), DIECIOCHO METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (18.90M), CUATRO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (4.50M), CUATRO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (4.60M), CUATRO METROS OCHENTA CENTIMETROS (4.80M), CUATRO METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (4.90M), DIEZ METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (10.40M), CINCO METROS (5.00M), CINCO METROS CON DIEZ CENTIMETROS (5.10M), CINCO METROS CON VEINTE CENTIMETROS (5.20M), CINCO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (5.30M), CINCO METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (5.40M), CINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (5.50M), CINCO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (5.60M), CINCO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (5.70M), CINCO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (5.60M), CINCO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (5.60M), CINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (5.50M), CINCO METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (5.40M), CINCO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (5.30M), CINCO METROS CON DIEZ CENTIMETROS (5.10M), CINCO METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (5.90M), OCHENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (84.90M), OCHO METROS CON DIEZ CENTIMETROS (8.10M), DOCE METROS (12.00M), DIEZ METROS CON SESENTA CENTIMETROS (10.60M), TRES METROS CON SESENTA CENTIMETROS (3.60M), Y CINCO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (5.70M), LINEA QUEBRADA, COLINDANTE CON AFECTACION VIAL CRUCE AV. POLO Y AV. PASEO DE LOS LIBERTADORES. ENTRE LOS PUNTO M60 Y M74: PASANDO POR LOS PUNTO M61, M62, M63, M64, M65, M66, M67, M68, M69, M70, M71, M72 Y M73 LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE TRECE METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (13.40M), CIENTO VEINTISEIS METROS CON DIEZ CENTIMETROS (126.10M), CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CON SESENTA CENTIMETROS (152.80M), CINCO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (5.60M), CIENTO VEINTIUN METROS CON SESENTA CENTIMETROS (121.90M), SEIS METROS CON TREINTA CENTIMETROS (6.30M), CUARENTA Y TRES METROS CON SETENTA CENTIMETROS (43.70M), CUARENTA Y SEIS METROS CON TREINTA CENTIMETROS (46.30M), VEINTICUATRO METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (24.90M), CINCO METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (5.40M), OCHO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (8.70M), NOVENTA Y TRES METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (93.90M), CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS (189.00M), OSENTA CENTIMETROS (0.80M), LINEAS, COLINDANTES CON PREDIOS VECINOS. ENTRE LOS PUNTOS M74 Y M75: LINEA RECTA, EN DIMENSION DE SETENTA Y TRES METROS CON VEINTE CENTIMETROS (73.20M), LINEA, COLINDANTE CON AK 45, AVENIDA PASEO LOS LIBERTADORES. ENTRE LOS PUNTOS M75 Y M1: PASANDO POR LOS PUNTO M76, M77, M78, M79, M80, M81, M82, M83, M84 Y M85, LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE UN METRO CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80M), ONCE METROS CON DIEZ CENTIMETROS (11.10M), OCHO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (8.70M), SEIS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (6.40M), SIETE METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (7.40M), NUEVE METROS CON SESENTA CENTIMETROS (9.60M), TRES METROS CON SETENTA CENTIMETROS (3.70M), SEIS METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (6.90M), SEIS METROS CON DIEZ CENTIMETROS (6.10M), CINCO



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matrícula: 50N-20897271

Página 2 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 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

METROS CON TREINTA CENTIMETROS (5.30M, Y QUINCE METROS CON SESENTA CENTIMETROS (15.60M), LINEAS COLINDANTES CON PREDIO VECINO. ENTRE LOS PUNTO M1 Y M25: PASANDO POR LOS PUNTO M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23 Y M24 LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (237.40M), CUARENTA Y UN METROS CON SESENTA CENTIMETROS (41.60M), VEINTITRES METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (23.40M), CIENTO SEIS METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (106.90M), TRECE METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (13.90M), CINCO METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (5.40M), CINCO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (5.70M), CIENTO VEINTISIETE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (127.50M), OCHENTA Y UN METROS CON TREINTA CENTIMETROS (81.30M), CUARENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (46.80M), DIECINUEVE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (19.50M), VEINTE METROS (20.00M), VEINTICINCO METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (25.80M), TREINTA Y TRES METROS CON SETENTA CENTIMETROS (33.70M), DIECIOCHO METROS CON SETENTA CENTIMETROS (18.70M), SIETE METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (7.40M), QUINCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (15.50M), QUINCE METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (15.80M), VEINTE METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (20.80M), TREINTA Y SEIS METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (36.90M), CUARENTA Y SIETE METROS CON TREINTA CENTIMETROS (47.30M), NUEVE METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (9.80M), TREINTA Y CINCO METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (35.80M), Y DOS METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (2.50M), LINEAS COLINDANTES CON PREDIOS VECINOS. ENTRE LOS PUNTOS M25 Y M43: PASANDO POR LOS PUNTOS M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M36, M37, M38, M39, M40, M41 Y M42, LINEA QUEBRADA, EN DIMENSIONES DE DIECISEIS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (16.40M), QUINCE METROS CON DIEZ CENTIMETROS (15.10M), CUATRO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (4.30M), TRECE METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (13.90M), DOS METROS CON SESENTA CENTIMETROS (2.60M), TREINTA Y OCHO METROS OCHENTA CENTIMETROS (38.80M), TRES METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (3.80M), TRES METROS CON DIEZ CENTIMETROS (3.10M), UN METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (1.80M), TREINTA Y TRES METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (33.80M), CUARENTA Y TRES METROS CON NOVENTA CENTIMETROS (43.90M), DIECIOCHO METROS DIEZ CENTIMETROS (18.10M), DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (2.40M), VEINTISEIS METROS CON OCHENTA CENTIMETROS (26.80M), NUEVE METROS CON TREINTA CENTIMETROS (9.30M), CINCUENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (54.30M), SESENTA Y CINCO METROS CON TREINTA CENTIMETROS (75.30M), Y DIEZ METROS (10.00M), LINEAS COLINDANTES CON PREDIOS VECINOS.—

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A, FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FICEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2- FIDUCIARIA BOGOTA Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRERON LOS PREDIOS MATERIA DE ESTE ENGBLE CON MATRICULA 50N-934747, 50N-934748, 50N-944097, 50N-20830010 Y 50N-20851864 ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934747 LO ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matrícula: 50N-20897271

Página 3 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 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

FIDUCIA MERCANTIL DE PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA" SEGUN ESCRITURA 2218 DE MAYO 18 DE 2009 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL OTOYO LTDA CON ESCRITURA 8006 DE OCTUBRE 6 DE 1989 NOTARIA 2 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934748 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FICEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE NON PLUS ULTRA S.A. SEGUN ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL OTOVAL LTDA CON ESCRITURA 2869 DE DICIEMBRE 17 DE 1991 NOTARIA 42 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-944097 LO ADQUIRIO CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHO DE CUOTA DEL 38% A INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S. CON ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARIA 13 DE BOGOTA; Y OTRA PARTE JUNTO CON INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- EL OTOYO SEGUN ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. SEGUN ESCRITURA 4886 DE AGOSTO 24 DE 2008 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1416 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20830010 NACE POR DESENGLOBE REALIZADO POR LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCAREA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTOYO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A. DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20823552 MEDIANTE ESCRITURA 697 DE ABRIL 4 DE 2018 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA REALIZO ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-790872, 50N-934749, 50N-20282981, 50N-20352677 Y 50N-20352678 MEDIANTE ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTOS PREDIOS LOS ADQUIRIO ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-790872 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTOYO 1 - FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. CON ESCRITURA 2488 DE ABRIL 25 DE 2006 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARIA 30 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934749 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTOYO C-FIDUBOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S EN C SEGUN ESCRITURA 3169 DE JULIO 8 DE 2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR FUSION DE LA CONSTRUCTORA SM Y CIA S.A. SEGUN ESCRITURA 5855 DE DICIEMBRE 12 DE 2008 NOTARIA 36 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S EN C SEGUN ESCRITURA 1714 DE MAYO 11 DE 2007 NOTARIA 36 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1175 DE DICIEMBRE 9 DE 1965 NOTARIA 36 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20282981 LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMERCIALIZACION INTERNACIONAL INUDUAGRICOLA LIMITADA,C.I.INUDUAGRICOLA LTDA. CON ESCRITURA 5082 DE AGOSTO 27 DE 2007 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. CON ESCRITURA 8833 DE DICIEMBRE 27 DE 2004 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEADO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-790873 MEDIANTE ESCRITURA 12679 DE DICIEMBRE 27 DE 1996 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARIA 30 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352677 LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMERCIALIZACION



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matrícula: 50N-20897271

Página 4 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 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

INTERNACIONAL INDUAGRICOLA LIMITADA,C.I.INDUAGRICOLA LTDA CON ESCRITURA 7903 DE DICIEMBRE 19 DE 2008 NOTARIA 45 DE BOGOTA;
ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE LA MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. SEGUN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA;
ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001
NOTARIA 44 DE BOGOTA; ESTE PREDIO NACE DE LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-943322
MEDIANTE ESCRITURA 3023 DE DICIEMBRE 27 DE 1994 NOTARIA 44 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO
LTDA CON ESCRITURA 1412 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352678 LO ADQUIRIO POR
COMPRA A C.I. INDUAGRICOLA S.A. CON ESCRITURA 5342 DE OCTUBRE 28 DE 2010 NOTARIA 32 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE
MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. SEGUN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE
MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARIA 44 DE BOGOTA; EL CUAL ADQUIRIO
COMO YA SE MENCIONO. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20851864 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA
DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE LA
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTA REALIZO DESENGLOBE DEL
PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-944097 MEDIANTE ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTE
PREDIO LO ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE ENGLOBE PREDIO EL OTOYO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 934747

50N - 934748

50N - 944097

50N - 20830010

50N - 20851864

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA 71 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. NIT.8600580796 X 13.92%

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTOYO 2-FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.8300558977 X 66.16%

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTOYO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.8300558977 X 14.74%



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matricula: 50N-20897271

Página 5 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 AM

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

NIT.8300558977

X 5.15%

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. NIT.8300558977

X 0.03%

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA DE DESARROLLO I DE LA URBANIZACION EL OTO/O.

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

X NIT.8600580706

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (AREA:41.408,68 MTS2)

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

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

X NIT.8600580706

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

NIT.8600580706

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O

NIT.8300558977

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A

NIT.8300558977

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A

NIT.8300558977



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matricula: 50N-20897271

Pagina 6 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

NIT.8300558977

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O 2-FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 2 -> 20897323AFECTACION VIAL AV.EL POLO-TRAMO 4
- 2 -> 20897324AFECTACION VIAL AV.PASEO DE LOS LIBERTADORES
- 2 -> 20897325CONTROL AMBIENTAL 1
- 2 -> 20897326CONTROL AMBIENTAL 2
- 2 -> 20897327CONTROL AMBIENTAL 3
- 2 -> 20897328CONTROL AMBIENTAL 5
- 2 -> 20897329PARQUE LINEAL TRAMO 2 (PLAN DIRECTOR)
- 2 -> 20897330PARQUE LINEAL TRAMO 3 (PLAN DIRECTOR)
- 2 -> 20897331ALAMEDA 1
- 2 -> 20897332ALAMEDA 2
- 2 -> 20897333ALAMEDA 5
- 2 -> 20897334ALAMEDA 7
- 2 -> 20897335EQUIPAMIENTO PUBLICO 1
- 2 -> 20897336VIA LOCAL 1 V-6
- 2 -> 20897337VIA LOCAL 2 V-5
- 2 -> 20897338VIA LOCAL 3 V-6 TRAMO 1
- 2 -> 20897339VIA LOCAL 4 V-5 TRAMO 1
- 2 -> 20897340VIA LOCAL 5 V-6 TRAMO 1
- 2 -> 20897341VIA LOCAL 6 V-6
- 2 -> 20897342VIA LOCAL 7 V-5 CALZADA SUR
- 2 -> 20897343VIA LOCAL 7 V-5 CALZADA NORTE TRAMO 1
- 2 -> 20897344MANZANA 1 VIS-VIP
- 2 -> 20897345MANZANA 2 NO VIS.
- 2 -> 20897346MANZANA 3 NO VIS.
- 2 -> 20897347MANZANA 6 VIS-VIP
- 2 -> 20897348MANZANA 7 VIS-VIP

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guardo de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 230213304372005514

Nro Matricula: 50N-20897271

Pagina 7 TURNO: 2023-68285

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:56 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

- 2 -> 20897349MANZANA 8 MULTIPLE
- 2 -> 20897350SUPERMANZANA 1 MULTIPLE LOTE A
- 2 -> 20897351SUPERMANZANA 1 MULTIPLE LOTE B
- 2 -> 20897352AREA DE GESTION 2

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

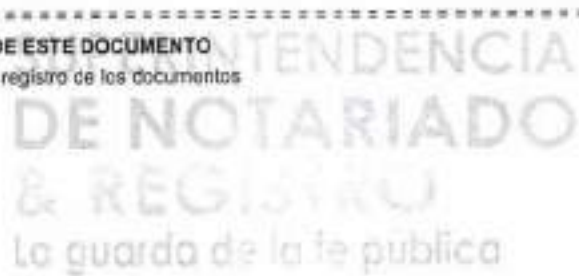
USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-68285

FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AJURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA





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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511

Nro Matricula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2023-66288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-01-1988 RADICACIÓN: 1985-163183 CON DOCUMENTO DE: 07-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAA0144FKEACOD CATASTRAL ANT: SB 18821

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE FORMO DE UNO DE MAYOR EXTENSION CON UNA CABIDA DE 69 450.00 M2. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 1175 DEL 09-12-85 NOTARIA 36 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1964 *CON ESCRITURA 692 DEL 13-02-95 NOT 2 SE ACTUALIZAN LINDEROS Y CABIDA 7 HAS.703.77 M2 EQUIVALENTES A 70.703.77 M2 SEGUN CERTIFICACION CATASTRO.LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN DICHA ESCRITURA DECRETO 191184. LUEGO DE EFECTUADO EL DESENGLOBE SEGUN E P 0181 DEL 25-01-2018 NOTARIA 48 DE BOGOTA, QUEDA UN AREA DE 42.861,43M2 ALINDERADO ASI: PARTIENDO DEL MOJON M-7, EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 140.20MTS, LINDANDO CON TERRENOS VECINOS HASTA ENCONTRAR EL MOJON M-6, PASANDO POR EL MOJON 1872, EN LINEA RECTA Y DISTANCIAS DE 205.96MTS, Y 20.82MTS, LINDANDO EN PARTE CON TERRENOS VECINOS (ZONA DE RESERVA VIAL AV. EL POLO) Y EN PARTE CON TERRENOS VECINOS (ZONA DE RESERVA VIAL INTERSECCION AV. EL POLO-AUTOPISTA NORTE), HASTA ENCONTRAR EL MOJON 3029 DEL MOJON 3029, PASANDO POR LOS MOJONES 3028, 3028 3024,3023,3020, 3017,3014,3011,3008,3005,3002,2999,2996, 2993,2991, 2990,2986,2987,2985,2983,2981 EN LINEA QUEBRADA Y DISTANCIAS DE 16.85MTS, 9.11MTS, 9.69MTS, 10.45MTS, 7.60MTS, 7.80MTS, 7.99MTS, 8.19MTS, 8.39MTS, 8.48MTS, 8.32MTS, 8.13MTS, 7.93MTS, 7.73MTS, 5.05MTS, 85.82MTS, 8.10MTS, 4.38MTS,7.45MTS, 7.25MTS, 6.97MTS Y 5.66MTS, LINDANDO CON (ZONA DE RESERVA VIAL INTERSECCION AV.EL POLO-AUTOPISTA NORTE), HASTA ENCONTRAR EL MOJON M-5, EN LINEA RECTA Y DISTANCIA DE 460.81MTS, LINDANDO CON TERRENOS VECINOS, HASTA ENCONTRAR EL MOJON M-7, PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA SE ACTUALIZA AREA Y LINDEROS DE ACUERDO A RESOLUCION 80078 DEL 31-10-2018 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL CERTICANDO UN AREA DE 42886.5MTS2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBANIZACION EL RECODO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO MEJIA E. HIJOS LTDA SEGUN ESCRITURA 2274 DEL 19 DE MAYO DE 1.971,NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADO AL LIBRO PRIMERO # 9244 DE 1.971.ESTE HUBO POR COMPRA A LA HACIENDA EL OTO/O S.A. SEGUN ESCRITURA # 5617 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.963,NOTARIA 3 DE BOGOTA,REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO # 775B DE 1.964.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) AC 291 45 85 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AK 45 198 45 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION EL OTO/O "B"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 10465



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511

Nro Matricula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Página 2 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-12-1985 Radicación: 163183

Doc: ESCRITURA 1175 del 09-12-1985 NOTARIA 36 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,267,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: URBANIZACION EL RECODO LTDA.

NIT# 60021834

A: EL OTOIAL LTDA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-1987 Radicación: 1987-179407

Doc: ESCRITURA 7232 del 30-11-1987 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: EL OTOIAL LTDA.

NIT# 60528362

A: MOTORES Y MAQUINA S.A."MOTORYSA"

NIT# 60019063

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-05-1988 Radicación: 8875753

Doc: OFICIO 903 del 10-05-1988 JUZG 4 C CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO EJECUTIVO MIXTO

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

DE: MOTORES Y MAQUINA S.A.

A: EL OTOIAL LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-11-1989 Radicación: 8943405

Doc: OFICIO 1979 del 19-07-1989 JUZG. 4 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: MOTORES Y MAQUINAS S.A.

A: EL OTOIAL LTDA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-11-1989 Radicación: 8943406

Doc: ESCRITURA 5536 del 05-07-1989 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MOTORES Y MAQUINAS S.A. MOTORYSA

A: OTOIAL LIMITADA



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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511

Nro Matricula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Página 3 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 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 006 Fecha: 16-11-1989 Radicación: 45569

Doc: ESCRITURA 8006 del 06-10-1989 NOTARIA. 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$290.000.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: EL OTOAL LTDA

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. PROMOCENTRA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-12-1989 Radicación: 48964

Doc: ESCRITURA 9115 del 16-11-1989 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA PROMOCENTRA LTDA

X

A: COMPAÑIA AGROPECUARIA SAN FRANCISCO LTDA.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-10-1995 Radicación: 1995-67873

Doc: ESCRITURA 692 del 13-02-1995 NOTARIA SEGUNDA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION A LA ESC.8006 DEL 06-10-89 NOT.2. EN CUANTO SE ACLARA LA CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO SEGUN CERTIFICACION DE CATASTRO ASI:CABIDA 7 HAS.703.77 M2 EQUIVALENTES A 70.703.77 M2

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

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA"

NIT# 8000672711 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-07-1997 Radicación: 1997-48016

Doc: OFICIO 4120-7583 del 18-07-1997 IDU de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: IDU

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-02-2000 Radicación: 2000-9528

Doc: OFICIO 6100-0706 del 21-02-2000 JUZGADO 1 EJECUCIONES FISCALES de SANTA FE DE BOGOTA,D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGOS POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO EJECUTIVO 36120/94

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU



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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511 Nro Matrícula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Página 4 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 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: PROMOTRA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LIMITADA " PROMOCENTRA LTDA" X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-02-2000 Radicación: 2000-9528

Doc: OFICIO 6100-0708 del 21-02-2000 JUZGADO 1 EJECUCIONES FISCALES de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO REMANENTE A DISPOSICION DEL JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO

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

DE: CADAVID MESA CARLOS

A: PROMOCENTRA LTDA (S/C) X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-12-2004 Radicación: 2004-99945

Doc: OFICIO 226582 del 15-12-2004 L.D.U. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DESARROLLO URBANO

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA" NIT# 8000672711 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-12-2007 Radicación: 2007-119682

Doc: OFICIO 2639 del 30-11-2007 JUZGADO 18 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO

EJECUTIVO RATIFICA EL EMBARGO DE VALORIZACION INSCRITO EN LA ANOTACION 12

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

DE: CADAVID MESA CARLOS HUMBERTO

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. POMOCENTRA LTDA. X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-11-2008 Radicación: 2008-95853

Doc: OFICIO 167658 del 19-11-2008 IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO DE

VALORIZACION REF: EJECUTIVO 1578603 EJE 1

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

DE: IDU

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA" NIT# 8000672711 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-12-2008 Radicación: 2008-100782



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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511 Nro Matricula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Página 5 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 4324 del 15-12-2008 NOTARIA 2 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: COMPAÑIA AGROPECUARIA SAN FRANCISCO LIMITADA

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMORES PROCENTRA LTDA

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-04-2009 Radicación: 2009-33365

Doc: OFICIO 098 del 24-04-2009 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL "PARA REALIZAR CUALQUIER TRANSACCION COMERCIAL CON EL INMUEBLE"

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION - FISCALIA SEGUNDA LOCAL - DIRECCION SECCIONAL DE FISCALIAS DE CUNDINAMARCA

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA"

NIT# 8000672711 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 11-06-2009 Radicación: 2009-46124

Doc: OFICIO 0152 del 28-05-2009 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION AL OFICIO N. 000098 DE FECHA 24-04-2009 DONDE LA RESTRICCIÓN COMERCIAL ES SOBRE LAS TRANSACCIONES QUE LLEGAREN A REALIZAR LOS SEJORES LUIS HERNANDO ROMRO LUQUE, ARMANDO ARIAS GARZON Y ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-06-2009 Radicación: 2009-46229

Doc: ESCRITURA 2218 del 18-05-2009 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$8,850,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA"

NIT# 8000672711

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

X NIT. 830.055.897-7

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-06-2009 Radicación: 2009-46229

Doc: ESCRITURA 2218 del 18-05-2009 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511

Nro Matricula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Página 6 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMODATO A TITULO PRECARIO: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA

X NIT: 830.055.897-7

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA"

NIT# 8000672711

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 24-12-2010 Radicación: 2010-110720

Doc: ESCRITURA 6613 del 22-12-2010 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2218 DEL 15 06-2009 NT 48 BGT ENCUATO VALOR DE LA TRANSFERENCIA

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

DE: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA"

NIT# 8000672711

A: FIDUCIARIA BGT SA

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 26-01-2012 Radicación: 2012-5758

Doc: ESCRITURA 132 del 17-01-2012 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO EL OTO/O - FIDUBOGOTA

NIT NO. 8300558977

A: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LIMITADA " PROMOCENTRA LTDA"

NIT NO. 8000672711

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-4468

Doc: ESCRITURA 0181 del 25-01-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO " EL OTO/O -FIDUCIARIA BOGOTA S.A."

NIT. 8300558977

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 023 Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-4468

Doc: ESCRITURA 0181 del 25-01-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ADICION

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO " EL OTO/O-FIDUCIARIA BOGOTA S.A."

NIT. 8300558977



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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511

Nro Matricula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Pagina 7 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 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: FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTA S.A.

X NIT. 8300558977

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 13-11-2018 Radicación: 2018-75063

Doc: RESOLUCION 77117 del 23-10-2018 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTO/O FIDUCIARIA BOGOTA S.A

X NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 20897271

22 -> 20826898LOTE RESERVA VIAL AVENIDA EL POLO

22 -> 20826899LOTE RESERVA VIAL INTERSECCION AUTOPISTA NORTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-9489	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: C2008-1450	Fecha: 11-02-2008
CODIGO CATASTRAL CORREGIDO VALE OF 2008-EE34201 CATASTRO DISTRITAL ART 35 D.L.1250/70.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación: C2018-6608	Fecha: 11-07-2018
SE INCLUYE LA CABIDA Y LINDEROS RESTANTE DE ACUERDO A LA E.P 0181 DESENGLOBE VALE (ART 59 LEY 1579 DE 2012. C2018-6608 OVC)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 4	Radicación:	Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2008-8672 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: C2018-1707	Fecha: 13-03-2018
EN LA CASILLA DE CANCELACIONES LO CORREGIDO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCION 031 DEL 9 DE MARZO DE 2018.-EXP 085/2018.-JLB.-			
Anotación Nro: 20	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-938	Fecha: 07-02-2011
SE CORRIGE NUMERO DE TITULO EN COMENTARIO. CORRECCION SI VALE.ART.35 D.L.1250/70 C2011-938 LMB.			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 1	Radicación: CI-34796	Fecha: 14-03-2018



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

Certificado generado con el Pin No: 230213976772005511

Nro Matrícula: 50N-934747

FOLIO CERRADO

Página 8 TURNO: 2023-68288

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:59 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

ESTA ANOTACION QUEDA SIN VALIDEZ POR IMPROCEDENTE ART. 59 LEY 1579 DEL 2012, JNS.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Rsaatech

TURNO: 2023-68288

FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 230213281172005512

Nro Matrícula: 50N-20897352

Página 1 TURNO: 2023-68284

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:51 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-03-2022 RADICACIÓN: 2022-10236 CON: ESCRITURA DE: 14-02-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA DE GESTION 2 CON AREA DE 42 886.50 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6301 DE FECHA 30-12-2021 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE - %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20897271 NACE DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-934747, 50N-934748, 50N-944097, 50N-20830010 Y 50N-20851864 REALIZADO POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTOYO FIDUCIARIA BOGOTA S.A, FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FICEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO EL OTOYO 2- FIDUCIARIA BOGOTA Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA, ESTAS ADQUIRIERON LOS PREDIOS ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934747 LO ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EL OTOYO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA "PROMOCENTRA LTDA" SEGUN ESCRITURA 2218 DE MAYO 18 DE 2009 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL OTOYO LTDA CON ESCRITURA 8006 DE OCTUBRE 6 DE 1989 NOTARIA 2 DE BOGOTA, EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934748 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FICEICOMISO MANZANA 8 NON PLUS ULTRA-FIDUCIARIA BOGOTA S.A POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE NON PLUS ULTRA S.A. SEGUN ESCRITURA 6301 DE DICIEMBRE 30 DE 2021 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL OTOYO LTDA CON ESCRITURA 2869 DE DICIEMBRE 17 DE 1991 NOTARIA 42 DE BOGOTA, EL PREDIO CON MATRICULA 50N-944097 LO ADQUIRIO CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHO DE CUOTA DEL 38% A INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S CON ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARIA 13 DE BOGOTA; Y OTRA PARTE JUNTO CON INVERSIONES LAS VEGAS DE SAN ISIDRO S.A.S POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC- EL OTOYO SEGUN ESCRITURA 6856 DE DICIEMBRE 12 DE 2011 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. SEGUN ESCRITURA 4886 DE AGOSTO 24 DE 2006 NOTARIA 13 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1416 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA, EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20830010 NACE POR DESENGLOBE REALIZADO POR LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCAREA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTOYO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A. DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20823552 MEDIANTE ESCRITURA 697 DE ABRIL 4 DE 2018 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA REALIZO ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-790872, 50N-934749, 50N-20282981, 50N-20352677 Y 50N-20352678 MEDIANTE ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA, ESTOS PREDIOS LOS ADQUIRIO ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-790872 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTOYO 1 - FIDUCIARIA BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A AGROINDUSTRIAL SANTA ANA S.A. CON ESCRITURA 2486 DE ABRIL 25 DE 2006 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 728 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARIA 30 DE BOGOTA, EL PREDIO CON MATRICULA 50N-934749 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL OTOYO C-FIDUBOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA 2974 DE DICIEMBRE 14 DE 2017 NOTARIA 71 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE SAN JOSE



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230213281172005512

Nro Matrícula: 50N-20897352

Página 2 TURNO: 2023-68284

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:51 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

SAYER MEJIA Y CIA S EN C SEGUN ESCRITURA 3169 DE JULIO 6 DE 2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR FUSION DE LA CONSTRUCTORA SM Y CIA S.A. SEGUN ESCRITURA 5865 DE DICIEMBRE 12 DE 2008 NOTARIA 36 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S EN C SEGUN ESCRITURA 1714 DE MAYO 11 DE 2007 NOTARIA 36 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1175 DE DICIEMBRE 9 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20282981 LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMERCIALIZACION INTERNACIONAL INDUAGRICOLA LIMITADA, C.I. INDUAGRICOLA LTDA. CON ESCRITURA 5082 DE AGOSTO 27 DE 2007 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. CON ESCRITURA 8833 DE DICIEMBRE 27 DE 2004 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-790873 MEDIANTE ESCRITURA 12879 DE DICIEMBRE 27 DE 1996 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 726 DE MARZO 31 DE 1984 NOTARIA 30 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352677 LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMERCIALIZACION INTERNACIONAL INDUAGRICOLA LIMITADA, C.I. INDUAGRICOLA LTDA CON ESCRITURA 7903 DE DICIEMBRE 19 DE 2008 NOTARIA 45 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE LA MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. SEGUN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARIA 44 DE BOGOTA; ESTE PREDIO NACE DE LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-943322 MEDIANTE ESCRITURA 3023 DE DICIEMBRE 27 DE 1994 NOTARIA 44 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZACION EL RECODO LTDA CON ESCRITURA 1412 DE DICIEMBRE 27 DE 1985 NOTARIA 36 DE BOGOTA. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20352678 LO ADQUIRIO POR COMPRA A C.I. INDUAGRICOLA S.A. CON ESCRITURA 5342 DE OCTUBRE 28 DE 2010 NOTARIA 32 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE MESA Y MILSA Y CIA. S. EN C. SEGUN ESCRITURA 7917 DE OCTUBRE 31 DE 2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA; ESTA REALIZO LOTEEO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20218088 MEDIANTE ESCRITURA 738 DE JUNIO 5 DE 2001 NOTARIA 44 DE BOGOTA; EL CUAL ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-20851854 LO ADQUIRIO LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA-FIDUBOGOTA S.A. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTA REALIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-944097 MEDIANTE ESCRITURA 1665 DE MAYO 8 DE 2019 NOTARIA 48 DE BOGOTA; ESTE PREDIO LO ADQUIRIO COMO YA SE MENCIONO. ---"APJP"---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AREA DE GESTION 2.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20897271

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-10236

Doc: ESCRITURA 6301 del 30-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230213281172005512

Nro Matricula: 50N-20897352

Página 4 TURNO: 2023-68284

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 11:02:51 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-68284

FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

PARTES INTERVIENIENTES EN EL CONTRATO

Entre los suscritos: **DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de CIUDAD, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del INMUEBLE que forma parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se registrará por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**.
2. Que mediante Escritura Pública número dos mil doscientos dieciocho (2218), otorgada el día dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo de Bogotá, la sociedad **PROMOTORA CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA**, en adelante **PROMOCENTRA** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 12958**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**.
3. Que mediante Escritura Pública 2.218 del dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2.009) se transfirió al **FIDEICOMISO**, por parte de **PROMOCENTRA** el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N- 934747 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.
4. Que mediante Escritura Pública 6301 de diciembre treinta (30) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Setenta y Uno (71) de Bogotá se procedieron a realizar los siguientes actos: englobe del inmueble 50N-934747 con algunos predios vecinos que hacen parte del Plan Parcial el Otoño, Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 1 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización el

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

Otoño, y liquidación y adjudicación de la comunidad, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

5. Que mediante documento privado suscrito por **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** el día veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) se modifica el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de permitir en su objeto la administración de recursos provenientes de **LOS COMPRADORES, FINANCIADOR** y del **FIDEICOMITENTE**, para destinarlos exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.
6. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-2829 del seis (6) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada por la Curaduría Urbana No. 1, debidamente ejecutoriada el nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización El Otoño sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
7. Por medio del Acto Administrativo No. 1101-5-22-3330 expedido el treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintitrés (2023) otorgado por la Curaduría Urbana No. 5 y ejecutoriado el ocho (8) de febrero de dos mil veintitrés (2023) se concedió la licencia de construcción en la modalidad de propiedad horizontal, cerramiento y de obra nueva sobre el predio identificado con el Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá para la construcción de la del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**.
8. Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, quien ostenta el derecho de dominio y de posesión real y material que tiene sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
9. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** para efectos de constituir mediante Escritura Pública la Urbanización sobre el predio de mayor extensión para el desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**., adelantará los trámites tendientes a obtener el desenglobe del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352, denominado **ÁREA DE GESTIÓN 2**.
10. Que mediante Escritura Pública número _____ del ____ () de _____ dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría _____ () de Bogotá se realizó la Constitución del Urbanismo del **AREA DE GESTIÓN 2**, identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352, de donde fue segregado y se abrió el folio de matrícula inmobiliaria para el predio Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____.
11. Que, mediante documento privado suscrito el ____ () de ____ de dos mil veintitrés (2023), **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **PROMOCENTRA** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, **APORTANTE** y **FIDUCIARA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN TELMO-FIDUBOGOTA** por medio del cual se desarrollará el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**.
12. Que mediante Escritura Pública número _____ del ____ () de _____ de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría _____ () de Bogotá, el **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ** en calidad de **TRADENTE**, en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR - URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ**, transfirió a título de adición en fiducia mercantil el predio Manzana 9 VIP-VIS,

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

Identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número _____ al **FIDEICOMISO SAN TELMO-FIDUBOGOTA**.

13. Que en el inmueble atrás referido se llevará a cabo el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, que cuenta con unidades de Vivienda de Interés Social y unidades de Vivienda de Interés Prioritario.
14. El Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, será elaborado y registrado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura pública de compraventa de las unidades privadas del proyecto con los **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
15. Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, estará a cargo del **PROMETIENTE VENDEDOR** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** 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.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **PROMETIENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** y cuenta con el permiso de enajenación como consta en el documento con radicado No. XXXXX del X de XXX de 2022.

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

CAPITULO I.

PRIMERA. – OBJETO: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la Escritura Pública número Tres Mil Ciento Setenta y Ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Once (11) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., quien obrará en la escritura pública de compraventa de (el)(los) inmueble(s) como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN TELMO – FIDUBOGOTÁ**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que **FIDUCIARIA MOBOGOTÁ S.A.**, en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN TELO – FIDUBOGOTÁ**, tiene sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), el cual se encuentra ubicado en la siguiente dirección CL 201 45 85 en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el englobe se obtendrá el predio de mayor extensión.: (Interior – Apartamento UNIDAD NUMERO), cuya nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación, inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de la compraventa se identifica de la siguiente manera:

- 2.1. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____, resultante de la constitución de urbanización del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte cuya nomenclatura urbana provisional es CL 201 45 85 es de acuerdo con la licencia de construcción.
- 2.2. **ÁREA Y DEPENDENCIAS** El área total construida y área privada del **INMUEBLE** objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 2.3 de la presente Cláusula
- 2.3. **LINDEROS DEL INMUEBLE:**
- 2.4. **MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que será otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. - Zona Norte.
- 2.5. **CUERPO CIERTO** No obstante, la determinación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.
- 2.6. **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN** El **INMUEBLE** objeto del presente negocio se alzarán sobre el inmueble Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultante de la constitución de urbanización del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
 - 2.6.1. **LINDEROS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El inmueble de mayor extensión Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte se identifica con los siguientes linderos descritos en la Escritura Pública _____ del _____ () de _____ dos mil _____ (_____):
 - 2.6.2. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN.** El predio de mayor extensión Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultante de la constitución de la urbanización del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352 el cual se encuentra ubicado en CL 201 45 85 en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca).
 - 2.6.3. **CABIDA INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN SUPERFICIARIA.** El Proyecto se desarrollará en la Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, cuya corresponde a _____ metros cuadrados (_____ m²)

TERCERA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble objeto de este Contrato está sujeto al régimen de propiedad horizontal y solo podrá ser destinado para el uso de VIVIENDA. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado **EL PROMETIENTE VENDEDOR**

La enajenación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 3.1. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** con sus bienes comunes y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encontrará sometido el inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el Inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.
- 3.2. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ** como propietario inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
- 3.3. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ** y al **PROMETIENTE VENDEDOR** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- 3.4. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan con la firma del presente contrato a cumplir con los manuales y políticas que sean expedidas por la administración y asamblea de copropietarios del conjunto, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

CUARTA.- TRADICIÓN Y SANEAMIENTO. - El derecho de dominio del inmueble objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 4.1 El derecho real de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fueron adquiridos por el **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, fue adquirido así:
 - 4.1.1 Que mediante Escritura Pública _____ (___), del _____ (___) de _____ de dos mil _____ (202_) otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) del círculo de Bogotá, se constituyó la urbanización

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, resultando de la misma la Manzana 9 VIP-VIS, identificada con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

- 4.1.2 Que mediante Escritura Pública número _____ (____) del ____ (____) de _____ de dos mil ____ (202____) otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) del círculo de Bogotá, el FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ, identificado con NIT _____, del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A., transfirió a título de adición a fiducia mercantil, por medio de la instrucción impartida por URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ S.A. en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el derecho de dominio de la Manzana 9 VIP-VIS, identificada con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte a favor del patrimonio autónomo FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTA, del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., identificado con el NIT _____.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que el INMUEBLE no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil. El predio de mayor extensión Manzana 9 VIP-VIS, identificada con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, contará con una hipoteca en mayor extensión que se constituirá por el FIDEICOMISO SAN TELMO -FIDUBOGOTA a favor de una Entidad Financiera debidamente acreditada por la Superintendencia Financiera de Colombia, gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al Inmueble objeto de este contrato mediante la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato..

- 4.2 **IMPUESTO PREDIAL.** Le corresponde al **PROMETIENTE VENDEDOR** pagar el valor total del impuesto predial del INMUEBLE objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública de Compraventa en donde se transfiera la propiedad a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando cumplimiento a este documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a reintegrar al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reintegrará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dicha suma, a más tardar, el día previsto para la firma de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

- 4.3 **SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN.** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN TELMO – FIDUBOGOTÁ** será responsable si el INMUEBLE perece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicios del suelo que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya debido conocer; quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, de ésta responsabilidad por no estar ésta encargada de la construcción del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción del INMUEBLE objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** vea afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble objeto del presente contrato será la suma equivalente a _____ (____) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, fecha referida en la Cláusula Sexta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS (\$VALOR VENTA NUMEROS) que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará (n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** con cheque girado a favor de FIC XXX - NITXXX, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así:

- 5.1. **LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS)** pagada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y recibida por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.
- 5.2. **LA SUMA DE CUOTA INICIAL PENDIENTE LETRAS (\$CUOTA INICIAL PENDIENTE NUMEROS)**, la cual será cancelada de la siguiente manera:

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

PARÁGRAFO: La mora de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, implica que el dinero que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

- 5.3. **LA SUMA DE (VALOR AHORRO PROG LETRAS) (\$VALOR AHORRO PROG NUMEROS)**, con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tiene(n) o abrirá(n) en ENTIDAD AHORRO PROGRAM cuenta número CUENTA AHORRO PROGRAM suma que deberá ser cancelada con cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR** por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocablemente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.
- 5.4. **LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS (\$CESANTIAS NÚMERO)** con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
ENTIDAD CESANTIAS	VALOR CESANTIAS LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR LETRAS(\$VALOR NUMEROS)	CESANTIAS CESANTIAS	2	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS
---------------------------	-------------------------------------	------------------------	---	-----------------------------

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

- 5.5. LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS)** con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009, el Decreto 1077 de 2015, y el Decreto 133 de 2018 demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado el día **DIA APROB SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS)** del mes de **MES APROB SUB** del año **AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS)** por la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**, al cual se postulará conforme al termino previsto en la cláusula Décimo Quinta del presente documento ante la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**. Cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de **FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB** del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7 - **PARÁGRAFO PRIMERO**- En el evento que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del **INMUEBLE** a satisfacción del beneficiario del subsidio debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor del mismo.
- 5.6. LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto del subsidio concurrente asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante cheque girado a favor mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de **FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB** del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7
PARÁGRAFO: EL PROMETIENTE COMPRADOR se compromete a pagar al **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** el valor equivalente al subsidio concurrente asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)** de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019, en caso de que no se haga la asignación correspondiente por terminación de los cupos y/o recursos asignados por **FONVIVIENDA** dicho valor deberá ser cancelado por lo menos diez (10) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.
- 5.7. LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS (\$VALOR CREDITO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB cuenta corriente numero 000-75505-8 del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a cancelar al **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** dicha diferencia que resulte de la suma descrita en el numeral y la aprobada y desembolsada por la entidad financiera. El pago de dicha diferencia se deberá realizar antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa fijada en la cláusula sexta del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula, el valor del crédito y del subsidio, en los casos que aplique, pagados por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Decima Novena del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste será devuelto a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO - Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pagadas por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagar en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, la suma faltante para completar el pago del precio del INMUEBLE por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO - Solamente se considerará pago válido el que se haga a la Cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de **FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB** del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7, por consignación efectuada a favor del mismo. De acuerdo con lo anterior **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al precio del inmueble, en la cuenta aquí descrita.

SEXTA. -OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en la Cláusula Décima Quinta, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circuito Notarial de Bogotá, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día **DIA ESCRITURA LETRAS (DIA ESCRITURA NUMEROS)** del mes de **MES ESCRITURAS LETRAS** del año **ESCRITURA AÑO LETRAS (ESCRITURA AÑO NUMEROS)**. Una vez verificado dicho otorgamiento, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de escrituración pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por cualquier medio a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO -Las partes expresamente pactan que la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, o cualquier otra emergencia sanitaria, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMETIENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda realizar la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

La no comparecencia de alguna de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

CAPITULO II OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

SEPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA. Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la oportunidad señalada en la Cláusula sexta del presente contrato. **OCTAVA. - ENTREGA. -** La entrega material del INMUEBLE objeto del presente contrato será efectuada el día ENTREGA DIAS LETRAS(ENTREGA DIA NUMEROS) del mes de ENTREGA MES LETRAS del año ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NUMEROS).

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del INMUEBLE, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no entregar el INMUEBLE en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO TERCERO.- OBRAS DE CARGA GENERAL: El proyecto inmobiliario denominado SAN TELMO, se encuentra ubicado en el denominado Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (POZ norte) regulado por el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, complementaciones o aclaraciones.

Así las cosas, las obras de carga general del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte correspondientes a vías, redes de servicios públicos, parques, entre otros, serán ejecutadas a través del Fideicomiso Lagos de Torca, hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos, de manera gradual conforme al artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019, por lo que la **CONSTRUCTORA** no es responsable de su seguimiento, ejecución y control.

En caso de que por atrasos en el cronograma de la ejecución de las obras del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (POZ norte) se genere retraso en la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE. Dicha modificación no implicará sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

PARÁGRAFO CUARTO - Las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19 o cualquier otra emergencia sanitaria, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMETIENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del INMUEBLE; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

PARÁGRAFO QUINTO - No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO - De la entrega real y material del INMUEBLE se dejará constancia en un Acta suscrita por ambas partes, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los plazos establecidos en dicha acta, con base en los términos legales de garantía de la Ley 1480 de 2011. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SÉPTIMO - Si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el INMUEBLE, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y **URBANSAN S.A.** se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del INMUEBLE. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración, las facturas de servicios, impuestos del INMUEBLE y demás costos y gastos que generen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el INMUEBLE.

PARÁGRAFO OCTAVO - Es convenido que para que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** cumpla con su obligación de entregar, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compra-venta

PARÁGRAFO NOVENO - A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Se entiende que el (los) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta se entregará(n) **AL(A LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) dotado(s) de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin que medie culpa del **PROMETIENTE VENDEDOR**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** al no entregar el INMUEBLE.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

NOVENA. - GARANTIAS: EL PROMETIENTE VENDEDOR, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en las siguientes disposiciones:

- 9.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES), deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del INMUEBLE, para que EL PROMETIENTE VENDEDOR responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.
- 9.2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas que encontrará (n) en la sección de servicio al cliente de la página web de Urbansa S.A. www.urbansa.com o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haga(n) del INMUEBLE, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega del INMUEBLE. De ahí en adelante EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del INMUEBLE adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Así mismo, EL PROMETIENTE VENDEDOR amparará los perjuicios patrimoniales causados a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.
- 9.3. EL PROMETIENTE VENDEDOR recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del INMUEBLE adquirido, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, EL PROMETIENTE VENDEDOR no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el INMUEBLE objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del INMUEBLE adquirido.
- 9.4. El PROMETIENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, o cualquier otra instalación hecha por el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)
- 9.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el INMUEBLE deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del INMUEBLE y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito al EL PROMETIENTE VENDEDOR, indicando el nombre del propietario, la ubicación del INMUEBLE y la relación de los daños.
- 9.6. El PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

- propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.
- 9.7. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.8. Vencidas las garantías mencionadas en la presente Cláusula, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no afecte(n) la estructura del INMUEBLE objeto de venta y/o de la edificación.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el INMUEBLE objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del INMUEBLE para poder hacer efectivas las garantías. En caso de no cumplir con las disposiciones del Manual del Propietario, no serán aplicables las garantías. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) INMUEBLE(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del INMUEBLE.

DÉCIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar el pago del Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión en caso de que esta se constituya.

DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA ZONAS COMUNES Y ESENCIALES: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará las zonas comunes de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, es decir, que se entregará la Etapa I de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Las áreas comunes del proyecto son portería, sitio para el personal (comedor, cocineta, locker y baño de servicio), zonas de espera, salón comunal y social Kitchen, oficina de administración y baños de uso común, y se entregarán con la Etapa I. La segunda etapa cuenta con: juegos infantiles y zona de BBQ 1 al aire libre. La tercera etapa cuenta con un Aro de Basket, zona de BBQ 2 al aire libre, y zona Pet semidotado con obstáculos para mascotas. La cuarta etapa cuenta con Gimnasio semidotado con caminadora eléctrica, colchonetas, bicicleta spinning y elípticas, salón de juegos semidotado con mesa de billar pool, mesa de ping pong, mesa de práctica libre y fútbolín, sauna y jacuzzi, baños comunes, depósitos y Piscina climatizada para adultos y niños, y la quinta etapa cuenta con juegos infantiles. La sexta etapa cuenta con las siguientes zonas comunes: espacio de Business Center y Coworking con salas de reuniones y espacios de trabajo, salón de tareas para niños, semidotado con mesas y sillas, además Cancha fútbol 5 (no reglamentaria) y zona de reciclaje,

Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA DETERMINAR UBICACIÓN DEL APARTAMENTO MODELO Y PARA LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES HACIA EL APARTAMENTO MODELO. EL **PROMETIENTE VENDEDOR** gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto, mientras no se haya efectuado la entrega real y material al propietario correspondiente. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, autorizan al **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados que designe, así como a todos los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del Proyecto, siempre y cuando estén bajo la supervisión del **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o sus empleados designados, para que hagan uso del tránsito peatonal y vehicular por las zonas comunes del proyecto, desde el acceso principal y hacia el Apartamento Modelo, hasta que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** enajene el último Bien Privado del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados designados por este último, y los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del proyecto, podrán a su vez conocer las zonas comunes del Proyecto. El ejercicio de estos derechos no requerirá permiso especial de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, ni del Administrador designado, ni tampoco implicará el pago de suma alguna a dicho órganos, pues se entiende que todos los copropietarios del Proyecto le reconocen y otorgan estos derechos de manera expresa a al **PROMETIENTE VENDEDOR**, en virtud del presente Contrato de Promesa de Compraventa y mediante la suscripción y otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa de los Bienes Privados que hacen parte del mismo, y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. En todo caso, el **PROMETIENTE VENDEDOR**, entregará al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los inmuebles objeto del presente contrato, según las especificaciones y condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DESENGLOBE CATASTRAL:

- 13.1. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El **PROMETIENTE VENDEDOR** deberá cancelar los derechos que fueren necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como los valores necesarios para la instalación del servicio de energía con los que se entregará dotado el **INMUEBLE**. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el **INMUEBLE** se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.
- 13.2. DESENGLOBE CATASTRAL.** El **PROMETIENTE VENDEDOR** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el **INMUEBLE** objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto. La obligación del **PROMETIENTE VENDEDOR** es una obligación de medio y no de resultado, por ende una vez radicados los documentos, el estado de los trámites correspondientes estará en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

DÉCIMA CUARTA. - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA: En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, se renunciará expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

CAPITULO III OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR

DÉCIMA QUINTA. - PAGO DEL PRECIO. Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato. En caso de que la suma de las cuotas, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, antes de treinta (30) días a la suscripción de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato. En el evento que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) el pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución de este y el cobro de la Cláusula Penal a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN: Pagar al **PROMETIENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Quinta, desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del INMUEBLE objeto del presente contrato, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SEXTA - CONSTITUCIÓN DE GARANTIAS PARA EL PAGO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán constituir las siguientes garantías previamente a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble:

- 16.1 SOLICITUD DE CRÉDITO.** Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Quinta, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento. Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.
- 16.2 POSTULACIÓN AL SUBSIDIO.** Se obliga a presentar ante una de las entidades señaladas en las normas vigentes para el efecto, en forma completa y con información auténtica y veraz, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda, al menos diez (10) meses antes de la fecha de suscripción de la Escritura Pública prevista en la cláusula sexta del presente contrato, contemplada en el cronograma anual que para el efecto indiquen las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el diez por ciento (10%) del valor de INMUEBLE, ya sea en cuenta de ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en la Cláusula Quinta, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar treinta (30) días calendario antes del día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se haya postulado al subsidio, se resolverá el Contrato de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** previa notificación escrita de URBANSA S.A., la cual restituirá los dineros entregados por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con las deducciones correspondientes de acuerdo con la cláusula penal y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior bien sea por cambio de año o por criterio del otorgante del subsidio, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio del Inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se paga al **PROMETIENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) se obliga(n) a pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

de notificación de la negación del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) aceptan y declaran expresamente que conocen que el **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en el otorgamiento y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda o beneficios a los que se postulan. La disponibilidad de los beneficios y subsidios dependen exclusivamente de los criterios objetivos de ley, reglamentados por cada entidad otorgante, por lo cual el **PROMETIENTE VENDEDOR** no es responsable en el caso de que nieguen el subsidio o beneficio al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

- 16.3 PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO.** Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa, cancelar los gastos por concepto de este y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.
- 16.4 HIPOTECA.** Otorgar garantía hipotecaria sobre el INMUEBLE objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Quinta.

PARÁGRAFO. - FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente Contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, el cual será devuelto, previa solicitud de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda y la entidad otorgante del subsidio, realice(n) el desembolso del valor de (los) mismo(s), a esta Constructora. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

DÉCIMA SEPTIMA. - PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito y del subsidio de que trata la Cláusula Décima sexta, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa. Así mismo se obligan a comparecer en la fecha estipulada en el presente contrato a suscribir la Escritura Pública de Compraventa o en la fecha que le indique el **PROMETIENTE COMPRADOR** con base en las estipulaciones de la Cláusula Sexta.

DÉCIMA OCTAVA. - RECIBO DE INMUEBLE: Recibir materialmente el INMUEBLE objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Octava, para lo cual deberá suscribir el acta de entrega y recibir el Manual del Usuario del INMUEBLE.

- 18.1 HURTO:** A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. Por lo tanto, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exoneran al **PROMETIENTE VENDEDOR** de los daños causados al INMUEBLE por hechos de terceros, fuerza mayor o caso fortuito que se presenten y que las acciones judiciales y extrajudiciales serán en contra de quienes ocasionaron el daño, librando al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la obligación de responder frente a las tres causales mencionadas en esta cláusula.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

DÉCIMA NOVENA. - PROHIBICIONES DEL COMPRADOR: Con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del INMUEBLE, le queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE objeto de venta. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) es responsable de todos los daños que sean causados por las obras y/o modificaciones efectuadas en su INMUEBLE que afecten la estabilidad de la obra, causen perjuicios en las unidades privadas de los vecinos del Proyecto o a terceros afectados.

VIGESIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. - CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DEL PROPIETARIO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE. Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE.

VIGÉSIMA TERCERA. - IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de si para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregará el INMUEBLE en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida.

23.1 EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión se cause por el servicio público de energía, el cual se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del INMUEBLE objeto de la presente promesa conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

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

VIGÉSIMA QUINTA. - DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena a favor del PROMETIENTE VENDEDOR del equivalente a veinticinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (25 SMMLV), sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

- 25.1 **LIBERTAD DE ACCESO.** EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del PROMETIENTE VENDEDOR.
- 25.2 En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

CAPITULO IV DISPOSICIONES COMUNES

VIGÉSIMA SEXTA - IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el INMUEBLE objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

VIGÉSIMA SEPTIMA. - TERRENOS POR DESARROLLAR. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y exclusivamente, en forma plena, a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTÁ**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

VIGÉSIMA OCTAVA. - NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO. Las partes declaran en forma expresa que el INMUEBLE objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que EL PROMETIENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del INMUEBLE objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

VIGÉSIMA NOVENA. - CESIÓN DE DERECHOS: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo a más tardar sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento solamente a través de documento firmado por EL PROMETIENTE VENDEDOR, aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada hará al cedente y al cesionario solidariamente responsables respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

COMPRADOR(ES) CEDENTE(S) la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizados abonos al INMUEBLE por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

TRIGÉSIMA. - ARRAS DE RETRACTO: De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMETIENTE VENDEDOR**, según lo expresado en la Cláusula Quinta del presente contrato, el valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del INMUEBLE corresponderá a Arras de Retracto. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO - En caso de ocurrir el desistimiento o retracto del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracto estipuladas y para que disponga de manera inmediata del INMUEBLE objeto del Contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al siete por ciento (7%) del valor del INMUEBLE antes del retracto, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

TRIGÉSIMA PRIMERA – INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho al **PROMETIENTE VENDEDOR** para dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del INMUEBLE prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

- 31.1 El que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Quinta y la Cláusula Decima Quinta del presente contrato;
- 31.2 El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 31.3 El que no se efectúe en forma completa ante la Caja de Compensación atrás mencionada, la postulación al subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 31.4 El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR**, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Sexta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito y/o la carta de autorización del correspondiente subsidio familiar, con la entidad financiera, entidad encargada de otorgar el subsidio o tercero, según el caso, con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato;

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

- 31.5 El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato;
- 31.6 El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice el pago de los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;
- 31.7 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 31.8 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 31.9 El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato;
- 31.10 El que a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, el Subsidio Familiar de Vivienda asignado a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cuente, incluidas sus prórrogas, con por lo menos dos (2) meses más de vigencia, de acuerdo con la carta de asignación de este;
- 31.11 Cuando **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracto atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que si cumplió o se allanó a cumplir, una multa o pena equivalente al siete por ciento (7%) del valor del contrato. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

PARÁGRAFO. - En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente cláusula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allanó a cumplir a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor. En caso de que la parte cumplida o que se allanó a cumplir no tenga saldos a favor de la parte incumplida, la parte cumplida podrá hacer efectiva la presente cláusula penal mediante el correspondiente proceso ejecutivo, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

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

TRIGÉSIMA CUARTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que las modifiquen o complementen, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizo(an) a **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

S.A. para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial. Por lo anterior, se entiende que **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** al firmar el presente documento autoriza(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Como titular, **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link : <https://urbansa.co/politicas-privacidad> y ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico urbansa@urbansa.com.co.

Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizamos de manera libre y expresa al **PROMETIENTE VENDEDOR** a realizar las consultas y búsquedas en bases de datos públicas sobre la capacidad financiera, en estados de cuenta, listas restrictivas, mora, Datacrédito, demás relacionadas y similares para verificar la situación financiera, económica y comercial de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1266 de 2008.

TRIGÉSIMA QUINTA. – SAGRILAFT: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al momento de la vinculación. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes o que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** este dentro de alguna lista restrictiva de la OFAC.

TRIGÉSIMA SEXTA. – MANDATO: **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTA**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 36.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 36.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.
- 36.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

- 36.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 36.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.
- 36.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.
- 36.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 36.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 36.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados

PARÁGRAFO. - El Mandato que se otorga a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**. De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

TRIGÉSIMA SEPTIMA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Teniendo en cuenta que el objeto del negocio jurídico se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, con la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el **INMUEBLE** descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan.

PARÁGRAFO. - **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) manifestar en la Escritura Pública de Compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente negocio, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

TRIGÉSIMA OCTAVA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizará(n) la manifestación bajo la gravedad del juramento en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

TRIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: En caso de fallecimiento de uno o de todos **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

pleno derecho, de tal forma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del **INMUEBLE** objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CUADRAGÉSIMA. – ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones con las cuales se entregará el **INMUEBLE** son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - CAMBIO DE ESPECIFICACIONES. EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EI PROMETIENTE COMPRADOR** y el **PROMETIENTE VENDEDOR** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure. Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. – DIRECCIONES: Para los efectos del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: **DIRECCION (CIUDAD) Teléfono(s) CELULAR / TELEFONO**. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** radicada en las oficinas de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dirigida al área de Administración Ventas.

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

CUADRAGÉSIMA TERCERA. – DECLARACIONES: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- 43.1 **EI PROMETIENTE COMPRADOR** conoce y acepta que **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en los procesos y tramites de solicitud de crédito que **EI PROMETIENTE COMPRADOR** frente a entidades financieras, cajas de compensación o entidades públicas de subsidios para la compra de viviendas VIS y no VIS. Con esto claro, **PROMETIENTE VENDEDOR** no ejerce funciones de asesoría de créditos de vivienda, contrato de leasing inmobiliario, o subsidios de vivienda VIS y no VIS.
- 43.2 **PROMETIENTE COMPRADOR** exonera de responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR** de cualquier daño o perjuicio causado por la negativa de cualquier entidad financiera, caja de compensación o entidad pública de otorgar subsidios para la compra de vivienda VIS y no VIS al **EI PROMETIENTE COMPRADOR**.
- 43.3 Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se pagará parte del precio del **INMUEBLE** objeto del presente contrato es **VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

NUMEROS), el cual fue aprobado el día DIA APROB SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS) del mes de MES APROB SUB del año AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS) por la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO, al cual se postulara conforme al termino previsto en la Cláusula Decima Quinta del presente documento ante la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO a nombre de COMPAL- NOMBRE identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION y NOMBRE COMPR ALTERNO 1 identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION y NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION;

- 43.4 Que el INMUEBLE objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;
- 43.5 Que de conformidad con lo previsto en los artículos 8º y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009, el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, y el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante:
- 43.5.1. Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.
- 43.5.2 Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.
- 43.5.3 A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.
- 43.5.4 En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *“Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del Subsidio y la de restitución”.*

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SAN TELMO

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Se suscribe en Bogotá D.C. a los ____ de ____ dos mil XXXX (202X)

EL PROMETIENTE VENDEDOR

URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ **URBANSA S.A.**

**EL(LOS) PROMETIENTE(S)
COMPRADOR(ES)**

COMP-PAL- NOMBRE

URBANSA S.A.

DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO

C.C. 52.250.783 de Bogotá.

Apoderada Especial

C.C. No. IDENTIFICACION

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante mí

NOTARIO CUARENTA Y OCHO (48) _____ de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta ESCRITURA PÚBLICA con las siguientes especificaciones:

ACTO I:

COMPRAVENTA

1.- Compareció **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado, de fecha _____ () de _____ de _____ (), por _____ mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (_____ **FIDUCIARIA**), sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número _____ otorgada el ____ de ____ de _____ ante la Notaria ____ () del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución ____ del ____ () de ____ de _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO SAN TELMO – FIDUBOGOTÁ S.A. identificado con NIT. _____ que para los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece:

2.- (i) **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) otorgada el quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, representada en este acto por **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C., Apoderada Especial conforme poder especial debidamente otorgado por medio de Escritura Pública número _____ () de fecha _____ () de _____ de dos mil _____ () otorgada en la Notaria

cuarenta y ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá, por el Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo y por ende actuando como Representante Legal el señor **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, domiciliado de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, poder que anexa para su protocolización, junto con el Acta de Junta Directiva número ____ del ____ (__) de ____ de dos mil ____ (____) en calidad de **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** y quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán de manera conjunta **EL FIDEICOMITENTE o LOS VENDEDORES**;

3.- Y por otra parte _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____ actuando en _____, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que **EL FIDEICOMITENTE** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**.

SEGUNDO: Que mediante Escritura Pública número dos mil doscientos dieciocho (2218), otorgada el día dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá, la sociedad **PROMOTORA CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA**, en adelante **PROMOCENTRA** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 12958**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**.

TERCERO: Que mediante Escritura Pública 2.218 del dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2.009) se transfirió al **FIDEICOMISO**, por parte de **PROMOCENTRA** el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N- 934747 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

CUARTO: Que mediante Escritura Pública 6301 de diciembre treinta (30) de dos mil veintiuno

(2021) otorgada en la Notaria Setenta y Uno (71) de Bogotá se procedieron a realizar los siguientes actos: englobe del inmueble 50N-934747 con algunos predios vecinos que hacen parte del Plan Parcial el Otoño, Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 1 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización el Otoño, y liquidación y adjudicación de la comunidad, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

QUINTO: Que mediante documento privado suscrito por **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** el día veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) se modifica el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con el fin de permitir en su objeto la administración de recursos provenientes de **LOS COMPRADORES, FINANCIADOR** y del **FIDEICOMITENTE**, para destinarlos exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

SEXTO: Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-2829 del seis (6) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada por la Curaduría Urbana No. 1, debidamente ejecutoriada el nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización El Otoño sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SEPTIMO: Por medio del Acto Administrativo No. 11001-5-22-3330 expedido el treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022) otorgado por la Curaduría Urbana No. 5 y ejecutoriado el ocho (08) de febrero de dos mil veintitrés (2023) se concedió la licencia de construcción en la modalidad de propiedad horizontal, cerramiento y de obra nueva sobre el predio identificado con el Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá para la construcción de la del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**.

OCTAVO: Que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTÁ**, quien ostenta el derecho de dominio y de posesión real y material que tiene sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

NOVENO: Que el **FIDEICOMITENTE** para efectos de constituir mediante Escritura Pública la Urbanización sobre el predio de mayor extensión para el desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO.**, adelantará los trámites tendientes a obtener el desenglobe del

predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20897352, denominado **ÁREA DE GESTIÓN 2**.

DÉCIMO: Que mediante Escritura Pública número ____ del ____ () de ____ de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria ____ () de Bogotá se realizó la Constitución del Urbanismo del **AREA DE GESTIÓN 2**, identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352, de donde fue segregado y se abrió el folio de matrícula inmobiliaria para el predio Manzana 9 VIP-VIS, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____.

DÉCIMO PRIMERO: Que en el inmueble atrás referido se llevará a cabo el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, que cuenta con unidades de Vivienda de Interés Social y unidades de Vivienda de Interés Prioritario, ejecutado por etapas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

DÉCIMO SEGUNDO: Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** 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.

DECIMO TERCERO: Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO** y cuenta con el permiso de enajenación como consta en _____ para realizar la venta de las unidades privadas del proyecto

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. EL VENDEDOR TRADENTE en calidad de tradente y propietario

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

APARTAMENTO NÚMERO

TORRE

Que forma(n) parte del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**", ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, distinguido en la nomenclatura urbana _____. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) _____ para el Apartamento, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número _____ del _____ de octubre de dos mil _____, otorgada en la Notaria cuarenta y ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Etapa 1, son los siguientes:

(INSERTAR LINDEROS INDIVIDUALES)

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

PARÁGRAFO SEGUNDO.- INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN: "**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**", del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se encuentra(n) construido(s) sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, que se denomina _____, cuenta con una extensión de _____ m² y está ubicado dentro de los siguientes linderos:

Partiendo del mojón.....

PARÁGRAFO TERCERO.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada

propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del Proyecto Inmobiliario "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO", de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen y al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido, según la Escritura Pública número _____ del ____ de _____ de dos mil _____, otorgada en la Notaria Cuarenta Y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, e igualmente que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el(los) inmueble(s), contenido en la escritura pública citada en la presente cláusula, así como sus modificaciones, adiciones y reformas. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) así mismo conocer y haber leído en su integridad antes de la firma del presente documento el citado reglamento de propiedad horizontal y que lo acepta(n) en su integridad por haberlo tenido a su disposición en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, reitera(n) que a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

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

ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal.

PARÁGRAFO QUINTO.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.- Se protocoliza la Licencia de Construcción No. _____ de fecha _____ de ____ - de _____ de la Curaduría Urbana _____ de Bogotá, aclarada mediante Resolución No. _____ de fecha _____ de ____ - de _____ de la Curaduría Urbana _____ de Bogotá, se concedió el Visto Bueno de Propiedad Horizontal, con la aprobación de los Planos de alindamiento y Cuadro de Áreas Privadas y Comunes (incorporadas en los planos) del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**.

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- EL VENDEDOR TRADENTE asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del Proyecto Inmobiliario denominado '**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**', es de su exclusiva y plena propiedad, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido y la hipoteca de mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO SAN TELMO – FIDUBOGOTÁ S.A.** a favor del **BANCO _____**, mediante escritura pública número _____ del _____ de _____ de dos mil _____, otorgada en la Notaria _____ del Circulo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

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

PARÁGRAFO OCTAVO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN TELMO-FIDUBOGOTÁ** y por ende como **VENDEDOR TRADENTE** únicamente para efectos de la tradición del(los) inmueble(s) objeto de compraventa, por lo cual en ningún momento puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por tanto no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente **EL FIDEICOMITENTE**, según corresponda en los términos establecidos en la consideración Octava y Novena del presente contrato.

SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de: [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, discriminados de la siguiente manera:

INMUEBLE	VALOR DE LA VENTA
Apartamento _____ Torre _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)
Parqueadero _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)
Depósito _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)

2.1. LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS) pagada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y recibida por **EL FIDEICOMITENTE**.

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

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

PARÁGRAFO: La mora de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, implica que el dinero que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL FIDEICOMITENTE**.

2.3. LA SUMA DE (VALOR AHORRO PROG LETRAS) (\$VALOR AHORRO PROG NUMEROS), con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** tiene(n) o abrirá(n) en ENTIDAD AHORRO PROGRAM cuenta número CUENTA AHORRO PROGRAM suma que deberá ser cancelada con cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR** por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocablemente al **FIDEICOMITENTE** para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.

2.4. LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS (\$CESANTIAS NÚMERO) con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
-------	-------	-------------------------

ENTIDAD CESANTIAS	VALOR LETRAS(\$VALOR NUMEROS)	CESANTIAS CESANTIAS	COMP-PAL- NOMBRE
ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR LETRAS(\$VALOR NUMEROS)	CESANTIAS CESANTIAS 2	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL FIDEICOMITENTE**; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

2.5. LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS) con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009, el Decreto 1077 de 2015, y el Decreto 133 de 2018 demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado el día **DIA APRO SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS)** del mes de **MES APROB SUB** del año **AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS)** por la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**, al cual se postulará conforme al termino previsto en la cláusula Décimo Quinta del presente documento ante la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**. Cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de **FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB** del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7.

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

2.6. LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS) la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto del subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA), según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante cheque girado a favor mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

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

2.7. LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS (\$VALOR CREDITO NUMEROS) la cubrirá(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de FIDUBOGOTA SA - PA SAN TELMO CRED-SUB cuenta corriente numero 000-75505-8 del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA. Las Partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL TRADENTE y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) expresan e irrevocablemente que autorizan al **BANCO [...]** para que una vez cumplidos los requisitos por él exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, se entregue a **EL TRADENTE** el producto del crédito que a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le(s) ha sido otorgado.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia, el **BANCO ____** no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **TRADENTE** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y podrá el mismo hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y, en consecuencia, declaran bajo la gravedad del juramento que el precio y/o valor señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que de existir dichos pactos lo informarían a Notaría, mediante documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado.

TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE. En desarrollo y ejecución del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** asumen todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

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

El predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte sobre el cual se levanta el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**", es de propiedad del **FIDEICOMISO SAN TELMO – FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, el cual se

adquirió mediante Escritura Pública _____ (_____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.02_) otorgada por la Notaria _____ (____) del Circulo Notarial de Bogotá mediante la liquidación de la comunidad.

PARÁGRAFO: EL VENDEDOR TRADENTE garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió, igualmente garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En cuanto a hipotecas, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato soporta(n) la hipoteca en mayor extensión constituida por el **FIDEICOMISO SAN TELMO – FODUBGOTÁ S.A.** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor del **BANCO** _____ mediante Escritura Pública Número _____ del _____ (____) de _____ de dos mil _____, otorgada en la Notaria _____ (____) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., gravamen que será cancelado a prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta compraventa, en este mismo instrumento público.

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

3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN: EL FIDEICOMITENTE responderán por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del inmueble donde se desarrolla el proyecto y del inmueble objeto de la presente escritura frente a la Fiduciaria, **EL(LAS)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del inmueble objeto de la presente escritura frente a la **FIDUCIARIA**, el **VENDEDOR TRADENTE**, frente **AL(LAS)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. El **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO Y DESARROLLADOR** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto Inmobiliario, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, Numeral 3 del Artículo 2060 del Código Civil, (ii) Calidad y cantidad, Artículo 931 del Código de Comercio (iii) Buen Funcionamiento, Artículo

932 del Código de Comercio, (iv) Vicios ocultos Artículo 934 del Código de Comercio, (v) Perecimiento de la Cosa Artículo 937 del Código de Comercio, (vi) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen. Así mismo, velará por el normal desarrollo del Proyecto Inmobiliario, quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTÁ** así como el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAN TELMO - FIDUBOGOTA** de ésta responsabilidad por no estar encargados de la construcción, gerencia, interventoría o enajenación del proyecto.

3.3. GARANTÍAS: las garantías que se otorgarán sobre el inmueble objeto de la presente escritura se fundamentan en la Ley 1480 de 2011, así como en las normas que la complementen, modifiquen o deroguen y, en especial, en la siguiente distinción:

3.3.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (de los) inmueble(s) para que el **FIDEICOMITENTE**, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.

3.3.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web de **URBANSA S.A.** www.urbansa.co, o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expira vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. En relación con la última garantía y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo

modifiquen, adicionen o deroguen, **URBANSA S.A.** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por concepto de actividades de construcción y comercialización.

3.3.3. Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, no habrá obligación de reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el **FIDEICOMITENTE** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

3.3.4. No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, citófonos, internet o cualquier otro servicio que se instale.

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

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

la ley 1480 de 2011.

3.3.7. Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original de los inmuebles, le queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmuebles(s) y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. El **FIDEICOMITENTE** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en su(s) inmueble(s).

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

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

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

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

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

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

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

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

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

3.6. DESENGLOBE CATASTRAL: **URBANS A.S.A.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral del inmueble que integra el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

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

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

COMPRADOR(A)(ES) las siguientes:

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

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

4.1.2. Respecto de teléfonos, el **FIDEICOMITENTE** por cuenta **DEL VENDEDOR TRADENTE** pagaron los derechos de acometida correspondientes. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas solicitadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y aprobadas por la respectiva empresa de telecomunicaciones, serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa de telecomunicaciones. En todo caso, **EL VENDEDOR TRADENTE** o **EL FIDEICOMITENTE**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión.

4.2. HURTOS: A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente

contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE** son Administradores del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

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

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

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

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

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

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

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

más del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

4.8. TERRENOS POR DESARROLLAR: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO" que aún no se han edificado, en especial los [...] M2 de área restante, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAN TELMO-FIDUBOGOTÁ**; que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre los mismos y que será potestad de **EL FIDEICOMITENTE** iniciar cualquier tipo de desarrollo inmobiliario en esta área (vivienda o comercial). En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**, estará conformada por varias Etapas de construcción, con base en las cuales se irán realizando las adiciones de las Futuras Etapas de vivienda y comercio al Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

4.10. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO: Las partes declaran en forma

expresa que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **EL FIDEICOMITENTE** tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

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

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

4.11. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**" tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), reconoce(n) y acepta(n) que se realizará la escrituración y entrega del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO**" para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no esenciales del Conjunto las cuales están _____. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro

de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la ley 675 del año 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO", el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras EL FIDEICOMITENTE lo consideren necesario.

4.12. TRABAJOS DE POSTVENTA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Tercera del presente contrato, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que EL FIDEICOMITENTE designen para dicha labor, tanto para verificar el estado del(los) inmueble(s) o sus acabados, como para efectuar los trabajos o arreglos -si hubiere lugar a ellos y se encontraran bajo los supuestos de garantía previamente determinados en este contrato. En cumplimiento de esta obligación EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) tienen el deber de concertar con EL FIDEICOMITENTE una fecha y hora de ingreso, y de solicitar, ante la Administración, Consejo de Administración u organismo competente, las autorizaciones necesarias para este tipo de trabajos. EL FIDEICOMITENTE no serán responsables por los daños o perjuicios que se causen por el incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

4.13. FIRMA DE GARANTÍAS. Suscribir con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del VENDEDOR TRADENTE y URBANSA S.A. el cual será devuelto una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice el desembolso del valor de este. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de URBANSA S.A., éste último procederá a realizar la anulación y devolución de los

mismos a la dirección de notificación que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) dado al momento de la firma de este contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que **URBANSÁ S.A.** cumple con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, **URBANSÁ S.A.** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

4.14. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN. Pagar a **EL VENDEDOR TRADENTE** a partir de la fecha establecida para la entrega del(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.2 de la Cláusula Segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado a **EL VENDEDOR TRADENTE**.

QUINTA: ENTREGA MATERIAL: EL FIDEICOMITENTE harán la entrega material del inmueble objeto del presente contrato a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y con todas sus anexidades, usos y dependencias el día [...] del mes de [...] del año [...]. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL FIDEICOMITENTE** podrán modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de Cuatro (4) meses adicionales a la misma, sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por escrito a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de la nueva fecha de entrega material del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del (los) inmueble(s) y exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE** por la no entrega del inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. Lo anterior será comunicado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la cláusula de notificaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa acepta(n) y conoce(n) que **FIDEICOMITENTE** puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la entrega del(de los)

inmueble(s) objeto de este contrato, cuando como consecuencia del acatamiento de las medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital con ocasión del Covid-19, el ritmo de las obras y/o trámites del proyecto se posterguen, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte de **FIDEICOMITENTE**. En tal evento, se prorrogará la fecha inicialmente acordada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. -----

FIDEICOMITENTE informará a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO.- Es entendido que el inmueble en venta se entregará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin que medie culpa del **FIDEICOMITENTE**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** ni del **EL VENDEDOR TRADENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO.- Es convenido que para que cumplan con su obligación de entregar, deberá(n): (i) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente; (ii) haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial, y (iii) haber cancelado los gastos contractuales a su cargo, a los cuales se hace referencia en la Cláusula cuarta.

PARÁGRAFO QUINTO.- Cuando **EL FIDEICOMITENTE** se encuentren listos para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

PARÁGRAFO SEXTO .- Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la cual pudo ser modificada y previamente informada por **URBANSÁ S.A.** a la presente cláusula, se le(les) citará nuevamente para que comparezca(n) a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **URBANSÁ S.A.**, el (los) inmueble(s) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte de **URBANSÁ S.A.** y la

firma de dos (2) testigos. Las llaves del (los) Inmueble(s) será(n) remitida(s) a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y **URBANS A.S.A.** se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del Inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- De la entrega real y material del (los) inmueble(s) se dejará constancia en una Acta suscrita por el Comprador y **URBANS A.S.A.**, en donde consten las condiciones reales de la entrega y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n), que **URBANS A.S.A.** tiene autonomía temporal de asignar parqueaderos y depósitos transitorios, a título de comodato, e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con el avance de obra y construcción por etapas de este. En todo caso, como límite temporal, **URBANS A.S.A.** deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto del presente contrato, una vez finalicen el proyecto **"CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO"**

SEXTA.- PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE dejan constancia que mediante radicación _____ del _____ de mayo de dos mil _____ se radicó ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., los documentos para el permiso de enajenación del Proyecto Inmobiliario **"CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO"**.

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

OCTAVA- EL FIDEICOMITENTE gozarán de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del denominado "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto y que no han sido entregadas real y materialmente a sus propietarios, incluidos los inmuebles objeto del presente contrato, con la finalidad de exhibir el "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto. La exhibición del "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto, no implica para **EL FIDEICOMITENTE** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del proyecto. Dicha exhibición no obligará a **EL FIDEICOMITENTE** o **AL VENDEDOR TRADENTE** a solicitar ningún permiso **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a los propietarios de las demás unidades privadas, a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, ni al administrador designado, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa a **EL FIDEICOMITENTE** mediante la aceptación y suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras Públicas de Compraventa de los inmuebles que conforman el proyecto. Así mismo, dicha autorización también se encuentra establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. Por tanto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a permitir, sin perturbación alguna, a que **URBANSA S.A.** muestre a futuros clientes las unidades privadas que conforman el proyecto, incluidos los inmuebles objeto del presente instrumento, siempre y cuando estos no hayan sido entregados real y materialmente a sus propietarios y hasta la fecha en que se enajene la última unidad privada del mismo, lo cual implica el tránsito peatonal y vehicular de **EL FIDEICOMITENTE** y de los futuros clientes del proyecto, por las zonas comunes del proyecto y hacia las unidades privadas en las cuales se designe el "Apartamento Modelo". En todo caso, **URBANSA S.A.** entregará al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, con las especificaciones y en las condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

NOVENA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **FUDICIARIA BOGOTÁ S.A.** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni

gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO" y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

a) Que el valor del crédito con cuyo producto se paga parte (o la totalidad) del precio del inmueble objeto de la presente Compraventa es de [...] (\$[...]) M/cte., otorgado por la _____ [...] el cual fue otorgado el día [...] a nombre de [...] mayor(es) de edad, e identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [...]

DÉCIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE** han escogido como medio, el correo electrónico relacionado en los documentos suscritos por las partes. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tenga acceso al documento, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico informado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

DÉCIMA SEGUNDA.- Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL VENDEDOR TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] ([...]) por **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA TERCERA.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Conjunto Residencial y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **VENDEDOR TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus

derechos, para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a **EL FIDEICOMITENTE**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Conjunto Residencial, o (ii) una parte del Conjunto Residencial quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente contrato de compraventa, que faculta ampliamente a **EL FIDEICOMITENTE**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

13.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

13.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

13.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Conjunto Residencial.

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

13.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.

13.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del INMUEBLE objeto de este CONTRATO DE COMPRAVENTA, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Conjunto Residencial y que han dado pie a la conformidad manifestada de las Partes.

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

13.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Conjunto Residencial, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,

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

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

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

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

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

c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN TELMO", del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.

d) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constituido mediante constituido mediante documento privado del _____ () de ____ de dos mil ____ (20__).

Presente(s) nuevamente **EL FIDEICOMITENTE** declaran:

1. Que aceptan la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO SAN TELMO-FIDUBOGOTÁ.**

2. Que aceptan que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante documento privado del _____ () de _____ de dos mil ____ (20__).

3. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.

ACTO II
HIPOTECA
(INSERTAR)



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

NIT 800.182.281-5

CERTIFICA

Que en virtud del Convenio Comercial **SAN TELMO ET 2**, suscrito el 20 de Mayo del 2020 con **URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A** con NIT **800136561-7**, denominado CONSTRUCTOR, a la fecha se encuentran vigentes 182 encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades de vivienda, los cuales representan un saldo \$ 2.832.322.847,46

A continuación, se adjuntan los titulares de los encargos fiduciarios.

Esta comunicación se expide a los 03 días del mes de febrero de 2023 con destino al interesado.

Firma Autorizada
Paula Vanessa Parra Benavides

Anexo: Relación de clientes proyecto, **SAN TELMO ET 2**.



N°	ENCARGO	NOMBRE_CLIENTE	NIT_CLIENTE	SALDO_TOTAL
1	0602000102721109	LAURA GIOVANNA SANTOS SANTOS	1018434941	\$ 25.959.636,90
2	0602000102721117	SANDRA PAOLA PULIDO ARAQUE	1012379073	\$ 29.405.513,05
3	0602000102721141	ENRIQUE CASTRO HENAO	79158521	\$ 11.847.016,15
4	0602000102721166	ERIKA ANDREA BUENDIA HAEUSLER	31575043	\$ 20.623.613,83
5	0602000102721174	MARIA PAULA CUBILLOS CASTRO	1014283989	\$ 5.371.626,38
6	0602000102721182	JEYMMY ANDREA HERNANDEZ RODRIGUEZ	1018435550	\$ 25.254.602,50
7	0602000102721190	JUAN RAFAEL CAMPOS TAFUR	80373649	\$ 11.913.395,48
8	0602000102721208	LAURA ESTELA LEAL ROA	52164877	\$ 10.040.105,10
9	0602000102721216	BLAS FARIT CALDERON CORTES	80377026	\$ 20.167.865,45
10	0602000102721224	XIMENA STEFANNY FINO NOCUA	1049628771	\$ 13.478.289,33
11	0602000102721232	LAURA NATHALIA PACHON CABALLERO	1019141375	\$ 4.247.110,45
12	0602000102721240	YILEIDY MARTINEZ CASTANO	1018456904	\$ 14.138.560,04
13	0602000102721257	LIGIA TERESA MANCIPE VILLAMIZAR	24079530	\$ 29.955.860,96
14	0602000102721265	JAVIER TORRES MOLINA	79530233	\$ 1.522.577,19
15	0602000102721273	YENNY LEIDY GUTIERREZ LOPEZ	1022935750	\$ 13.449.983,72
16	0602000102721281	DIANA CAROLINA ROJAS SANCHEZ	53905075	\$ 16.695.654,28
17	0602000102733526	CESAR HERNANDO CHINOME PARRA	74084040	\$ 6.314.703,28
18	0602000102733534	BRYAN DAVID LARA MARTINEZ	80852385	\$ 29.500.723,16
19	0602000102733559	YENI ROCIO MOLINA SARMIENTO	1031126536	\$ 4.387.191,41
20	0602000102733567	OLGA LUCIA CORTES MORA	52161673	\$ 10.859.501,33
21	0602000102733575	LAURA ESTEFANY PUENTES YEPES	1018477444	\$ 19.011.096,38
22	0602000102733583	SANDRA MILENA JAIMES MORALES	37547031	\$ 22.956.812,43
23	0602000102733591	FRANCISCO JAVIER CLARO DIAZ	80109999	\$ 25.018.248,14
24	0602000102733617	YENY ANDREA VILLAR AGUIRRE	1019093931	\$ 20.522.032,55
25	0602000102733625	DAVID ALEJANDRO URREGO AVILA	80076052	\$ 25.872.791,28
26	0602000102733633	LAURA JACQUELINE ROJAS SALDANA	52739089	\$ 13.995.734,72
27	0602000102733641	ANGIE LINDSAY ORTIZ CAICEDO	52885596	\$ 6.718.796,82
28	0602000102733658	MARIA ISABEL HERRERA GARCIA	53041378	\$ 40.649.600,99
29	0602000102733666	MARY LUZ LOPEZ HERNANDEZ	52913269	\$ 9.227.644,72
30	0602000102733674	MARIA CLARA ADRIANA HOYOS JARAMILLO	41661356	\$ 25.030.753,20
31	0602000102733690	ANDRES ALBERTO OSORIO DEL RIO	79745571	\$ 24.537.979,49
32	0602000102733708	ABDUL MAURICIO MARTIN AVILA	80418362	\$ 12.603.690,43
33	0602000102733724	YENSY IVETH OSPINA PINILLA	52951392	\$ 15.311.748,16
34	0602000102733732	MONICA JULIANA CRISTANCHO ORTIZ	1057577236	\$ 12.852.644,91
35	0602000102733740	DANIEL NICOLAS ENCISO ORJUELA	1030593443	\$ 7.153.296,49
36	0602000102733757	MANUEL ALBERTO DELGADO CALDERON	79912383	\$ 23.909.787,81
37	0602000102733765	SANDRA MILENA CARDENAS DIAZ	52978254	\$ 25.831.547,38

38	0602000102733773	NICOL DANIELA SANDOVAL GUARNIZO	1018508782	\$ 8.723.005,06
39	0602000102733799	SAUL ALEJANDRO CORREDOR RODRIGUEZ	79941470	\$ 17.571.598,79
40	0602000102733823	NATALIA CASTILLO NINO	53910581	\$ 17.518.714,09
41	0602000102733831	SANDRA PATRICIA HERRERA MORALES	51956439	\$ 16.338.457,85
42	0602000102733849	GENALDO MUNOZ TINJACA	79946834	\$ 1.088.748,15
43	0602000102733864	WILLIAM MAURICIO GARCIA BARRERA	79694486	\$ 24.790.795,29
44	0602000102733880	MIGUEL ANDRES SOLER SANDOVAL	1019018889	\$ 8.312.600,64
45	0602000102733898	DELICY MARCELA CASAS PALACIOS	52396689	\$ 12.419.062,21
46	0602000102733914	HECTOR JULIO RIAND PENAGOS	19328771	\$ 26.697.871,09
47	0602000102733930	YOLANDA BERMUDEZ AGUILAR	51665914	\$ 26.723.883,79
48	0602000102733948	LUISA FERNANDA GALINDO MELO	1032446795	\$ 10.366.019,00
49	0602000102733963	CAROLINA JIMENEZ VARGAS	52697567	\$ 5.939.441,81
50	0602000102733989	YENNY MARCELA BONILLA ORDLINA	1013594046	\$ 25.024.223,20
51	0602000102733997	WILSON PATTEMAN FIGUEROA MOLINA	1070596396	\$ 19.629.587,44
52	0602000102734003	PATRICIA FARIGUA PARRA	51829610	\$ 47.056.550,35
53	0602000102734011	DIANA YARITH HIGUERA COGUA	63555318	\$ 26.142.420,31
54	0602000102734029	MARIA FERNANDA ORTIZ CORNEJO	52866531	\$ 13.646.014,03
55	0602000102734037	CARLOS ANDRES JARAMILLO GOMEZ	1020798512	\$ 29.763.519,96
56	0602000102734045	IVETT ARYEIDY PINZON RODRIGUEZ	1073532614	\$ 10.045.772,16
57	0602000102734052	JEIMY KATERINE SANCHEZ FERNANDEZ	1018417902	\$ 10.335.888,53
58	0602000102734060	MARTHA JULIANA PERE CAMACHO	52989068	\$ 25.151.022,93
59	0602000102734078	DIANA VANESSA NAVARRETE PEDRAZA	1032458998	\$ 24.005.569,91
60	0602000102734086	LUZ EZNEDA LOZADA GUALTEROS	52342275	\$ 65.502.873,20
61	0602000102734094	FABRICIANO SEPULVEDA ACEVEDO	4104954	\$ 16.244.957,91
62	0602000102734102	OMAR AUGUSTO GOMEZ SANCHEZ	79504928	\$ 5.414.589,36
63	0602000102734110	ELKIN GIOVANNY VARGAS RAMIREZ	1032477846	\$ 2.870.453,74
64	0602000102734136	JORGE MARIO PINO RAMIREZ	9733276	\$ 27.628.625,11
65	0602000102734144	RICARDO ALBERTO SALGADO SEGURA	80421678	\$ 4.876.167,57
66	0602000102734151	MARITZA SABOGAL BOLIVAR	20405140	\$ 9.212.512,20
67	0602000102734169	MARIA FERNANDA CORTES JIMENEZ	53029204	\$ 28.123.048,35
68	0602000102734177	DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO	52250783	\$ 7.033.419,55
69	0602000102734185	MARIANA FINO	1024544044	\$ 9.560.149,73
70	0602000102734193	OMAR FREDOY ARDILA MUNOZ	19433097	\$ 26.759.409,86
71	0602000102734201	WILLIAM HERNANDO RAMIREZ VELANDIA	74371630	\$ 11.254.213,74
72	0602000102734219	MANUEL FERNANDO MARTINEZ BONILLA	1012367871	\$ 18.584.765,55
73	0602000102734227	GINO ANDRES SARMIENTO FLOREZ	1026256717	\$ 15.471.581,72
74	0602000102734235	WILL FREDDY RODRIGUEZ ALVAREZ	79901426	\$ 25.202.155,39
75	0602000102734243	ANDREA PAOLA QUINTERO AREVALO	1016028852	\$ 15.666.237,41
76	0602000102734250	ILBA CONSTANZA CEPEDA CORREA	52014975	\$ 19.354.711,88



77	0602000102734300	GLORIA PATRICIA GUZMAN SANTANA	1070008779	\$ 9.109.956,01
78	0602000102734326	ERIKA FRANCIS BUITRAGO GARAVITO	1015430905	\$ 11.500.999,44
79	0602000102734334	ANGELA MARIA BARRERA BERNAL	52390186	\$ 22.706.694,44
80	0602000102734367	JUAN CARLOS SANDOVAL GOMEZ	79155733	\$ 33.810.030,13
81	0602000102734383	ANGELICA MARIA FAJARDO CAMARGO	1015449671	\$ 25.469.367,78
82	0602000102734391	NUBIA KARINA BELTRAN MEDINA	52350709	\$ 12.659.150,80
83	0602000102734409	ORLANDO GRANOBLES ESPINOSA	79338677	\$ 16.579.253,06
84	0602000102734417	JONATHAN STEVEN ALONSO PINZON	1023913469	\$ 37.082.980,80
85	0602000102734425	LUIS FERNANDO CASTELLANOS BERBEO	91524999	\$ 1.087.607,76
86	0602000102734433	FABIAN FERNANDO GUTIERREZ GUERRERO	1030562976	\$ 25.195.534,65
87	0602000102734441	SANTIAGO MORA GARZON	80873679	\$ 28.175.274,03
88	0602000102734458	MARTHA CECILIA CALDERON ARAUJO	49723724	\$ 21.019.783,93
89	0602000102734466	ERIKA ALEJANDRA CAMELO SILVA	1019103402	\$ 10.543.061,82
90	0602000102734482	EIDY JOHANNA BARENO AVILA	1030559499	\$ 7.060.643,32
91	0602000102734490	LUIS GABRIEL SANCHEZ VANEGAS	4945221	\$ 18.731.051,38
92	0602000102734508	MAURO ALDAIR ARTEAGA ORTIZ	1030613813	\$ 13.632.606,64
93	0602000102734516	DIANA MAYERLI BAYONA SILVA	1020777496	\$ 22.037.438,16
94	0602000102734532	YENNY PAOLA QUIROGA MORENO	1019029812	\$ 13.735.537,05
95	0602000102734565	OSCAR ALBERTO RAMIREZ QUINTERO	19456663	\$ 6.636.638,54
96	0602000102734581	ADRIANA DIAZ PAEZ	52507740	\$ 5.159.011,00
97	0602000102734599	JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO	79744827	\$ 9.101.036,46
98	0602000102734607	ALEXANDER ALCARAZ JIMENEZ	94385857	\$ 10.045.526,95
99	0602000102734615	LAURA ALEJANDRA TRIANA RESTREPO	1014246745	\$ 15.358.018,13
100	0602000102734631	CARLOS FERNANDO PRADA CORREA	91479125	\$ 17.994.480,93
101	0602000102734656	ANDRES DARIO LOPEZ MEJIA	79744803	\$ 1.085.923,65
102	0602000102734664	JUAN DAVID ECHAVARRIA ALVAREZ	1020809000	\$ 8.846.620,28
103	0602000102734672	CARLOS ALBERTO GOMEZ CAMPILLO	1015398869	\$ 5.932.982,67
104	0602000102734680	LUISA FERNANDA BARRERA ALCARAZ	1033769754	\$ 13.995.238,08
105	0602000102734698	MARTHA ARIZA PARDO	52415868	\$ 11.329.398,60
106	0602000102734714	MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA	40048968	\$ 28.474.305,06
107	0602000102734722	ISMAEL LARA ORTIZ	79399850	\$ 99.163.690,24
108	0602000102734730	GESSETTE DIANE GOMEZ LOPEZ	1030631891	\$ 10.314.574,46
109	0602000102734748	DIANA MILENA BAUTISTA CERON	1061723557	\$ 15.373.823,50
110	0602000102734755	HENRY NICOLAS BUITRAGO BARRERA	1018485907	\$ 5.173.955,64
111	0602000102734771	CRISTINA LANZ HOYOS	1072650300	\$ 22.453.239,53
112	0602000102734789	ANDRES FELIPE QUINCHANEGUA CASTRO	1023016610	\$ 12.805.816,27
113	0602000102734797	ANDREA ZULUAGA ALVARADO	1070611844	\$ 12.306.075,12
114	0602000102734805	NICOLE DANIELA BAUTISTA ORTIZ	1070618022	\$ 8.765.123,16
115	0602000102734813	CECILIA SANDOVAL RODRIGUEZ	39568375	\$ 7.998.935,65

Elaboró: Camilo Rincon
 Aprobó: Paula Parra



116	0602000102734862	CARLOS ALBERTO RUIZ DANDERINO	79797871	\$ 15.515.495,09
117	0602000102854405	RAFAEL ELIAS GARAVITO POSADA	80725164	\$ 5.980.683,40
118	0602000800070627	PABLO DANIEL OCHOA FANDINO	79733640	\$ 14.894.883,20
119	0602001800111114	SANTIAGO HERRERA CAJICA	1014304099	\$ 11.479.025,92
120	0602002300395322	CARLOS IVAN CIFUENTES GARZON	80167425	\$ 4.820.023,89
121	0602002300405972	ALVARO ALEXANDER GARCIA BERMUDEZ	80306879	\$ 8.696.996,40
122	0602003900148160	ANGELA STELLA BOCANEGRA BOCANEGRA	39562581	\$ 6.197.140,63
123	0602004500158187	FABIO ALEXANDER LOPEZ RODRIGUEZ	1013632861	\$ 6.290.622,28
124	0602004600103232	MARLON ALEXIS SALAMANCA RODRIGUEZ	1026583751	\$ 15.045.821,69
125	0602005500132148	JOSE NIVARDO GARCIA	79002275	\$ 8.885.187,02
126	0602005800051642	BRENDA ESTEFANIA PUENTES NUNEZ	1019078786	\$ 12.975.414,59
127	0602006300164414	ROSMEIRO MARTINEZ GALINDO	85164499	\$ 22.144.652,07
128	0602006400149182	IVONNE JULIANA FETECUA FETECUA	1233908566	\$ 6.143.219,63
129	0602006800130576	YULY PAOLA PINZON ROJAS	1023880046	\$ 11.311.497,41
130	0602007000163086	MARIA STEFANY GOMEZ MARTINEZ	1002581924	\$ 2.518.078,40
131	0602007100204152	PAULA VANESSA GUIO SANABRIA	1032477066	\$ 29.546.111,93
132	0602007400068893	DIEGO RODRIGO MOLANO BATERO	1072188498	\$ 12.763.189,83
133	0602007400069891	YENY ALEJANDRA SIERRA RAMIREZ	52733565	\$ 20.698.898,59
134	0602007400074495	VICTOR MANUEL AROCA ESPANA	1082842116	\$ 5.611.791,96
135	0602007700073130	GIOVANNA CRISTINA SANTOS SANTOS	52084278	\$ 10.954.766,09
136	0602008400275561	MARTHA LILIANA BELTRAN MUETE	1015994174	\$ 17.842.027,32
137	0602008700104792	CARLOS VICENTE DE ROUX RENGIFO	14970179	\$ 26.426.358,65
138	0602009000176951	LADY NATALY MURCIA BONILLA	1032475664	\$ 3.925.885,95
139	0602009100190936	CAROL YANITH BENAVIDES FLOREZ	52829233	\$ 7.189.820,15
140	0602009400235977	NELLY JUDITH LOPEZ GUZMAN	50956532	\$ 5.747.021,57
141	0602450700084659	LEYDI CAROLINA BAYONA SILVA	1020749980	\$ 5.591.111,36
142	0602450700095051	JESUS ALBERTO ARREDONDO MARTINEZ	1031157383	\$ 10.577.053,49
143	0602450700101651	ANDRES RAMIRO GUARIN GARCIA	1024525694	\$ 2.412.369,26
144	0602451500234312	VANESSA CAROLINA GOMEZ FONTECHA	1015424495	\$ 5.631.239,57
145	0602451800399187	LUIS ALBERTO TORRES MORENO	79063759	\$ 26.291.492,87
146	0602451800399344	LEADY LIZETH ARISTIZABAL SANDOVAL	1032450519	\$ 4.842.201,78
147	0602455200221933	RALIL IVAN PARDO QUIROGA	1098696083	\$ 10.063.094,66
148	0602455200222550	MARCO ANTONIO QUINTERO RODRIGUEZ	80395033	\$ 25.021.294,84
149	0602455200239992	JOHANN SEBASTIAN RODRIGUEZ CASTRO	1032420366	\$ 3.948.643,37
150	0602455200249413	JOHANN STIVEN CRUZ DUQUE	1019056268	\$ 3.719.138,91
151	0602455900514777	DELFA MYRIAM MARIN JIMENEZ	52095179	\$ 18.270.769,49
152	0602455900514975	ANDREA ELISA FLOREZ FRANCO	53015916	\$ 15.470.834,75
153	0602455900533413	LAURA CAMILA NAVARRETE CARDENAS	1018509899	\$ 6.520.340,57
154	0602455900539816	SERGIO STEVEN VELANDIA NOVA	1019134979	\$ 5.207.471,57



155	0602456300170749	INVERSIONES T Y M 365 SAS	901601452	\$ 11.486.056,84
156	0602456800634087	HUMBERTO AVILA RODRIGUEZ	79307525	\$ 16.914.144,67
157	0602458200288050	YANETH PATRICIA CASTELLANOS ALMANZA	52236102	\$ 12.973.247,18
158	0602459200076917	SALOMON SALGUERO SALGADO	4148634	\$ 29.009.023,54
159	0602459200077311	JOHN ALEXANDER GARCIA OLAVE	1030557067	\$ 9.972.862,77
160	0602462100102072	NELSY YENID BARRERA BARRERA	52392403	\$ 1.046.053,83
161	0602462400305854	JUAN SEBASTIAN CASTRO ROJAS	1032458625	\$ 4.843.857,27
162	0602462900355672	CARLOS ARTURO RAMIREZ AREVALO	80401081	\$ 8.517.970,87
163	0602462900356878	SUGEY MARIA LUNA GONZALEZ	22534753	\$ 19.294.982,17
164	0602466100115927	ANA MARITZA PEREZ	47430117	\$ 40.744.231,85
165	0602469500039689	CAMILO ANDRES FERNANDEZ MORALES	80766397	\$ 6.421.349,31
166	0602475600169771	MARIA CAMILA DIAZ INFANTE	1233894236	\$ 15.100.943,14
167	0602477900179575	LIDA YAZMIN ORDONEZ REYES	1010189065	\$ 4.179.285,58
168	0602477900179591	EULALIA MENDOZA SALAZAR	51983385	\$ 10.627.546,65
169	0602477900179971	JONATTAN ALEXANDER RINCON RAMIREZ	1018509940	\$ 15.724.172,93
170	0602477900180177	SANDRA PATRICIA PINZON CASTILLO	1019007043	\$ 21.172.304,22
171	0602477900180375	IMER ELIAS MURILLO RIOS	1053744290	\$ 8.880.302,98
172	0602477900181399	HERNANDO RODRIGUEZ	79119477	\$ 9.169.042,58
173	0602477900204621	JACQUELINE CIFUENTES BECERRA	24080290	\$ 7.144.415,00
174	0602478900347568	DERLY GINETH DURAN MORENO	1030678071	\$ 16.626.303,05
175	0602478900348368	DIEGO FERNANDO GARCIA VIVAS	1022382020	\$ 14.734.950,67
176	0602479400022859	NUBIA ROJAS ARDILA	63514115	\$ 28.493.583,02
177	0602482300058940	JORGE HERNANDO LOPEZ HERNANDEZ	6013511	\$ 9.157.244,40
178	0602493000026269	CLAUDIA GONZALEZ	39772021	\$ 18.514.501,67
179	0602493000026467	VIVIAN ANDREA BORDA SANCHEZ	1014244397	\$ 9.960.488,38
180	0602493000027069	OSCAR FERNANDO PARDO GARCIA	1098406850	\$ 7.956.977,94
181	0602493000027465	FLOR ALICIA MARTINEZ RICAURTE	39618440	\$ 12.416.913,97
182	0602493000027861	AMADO JAVIER MEDINA SANCHEZ	88192613	\$ 13.228.160,95



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

NIT 800.182.281-5

CERTIFICA

Que en virtud del Convenio Comercial **SAN TELMO ET 1**, suscrito el 20 de Mayo del 2020 con **URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA S.A** con NIT **800136561-7**, denominado CONSTRUCTOR, a la fecha se encuentran vigentes 212 encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades de vivienda, los cuales representan un saldo \$ 7.373.211.832,47

A continuación, se adjuntan los titulares de los encargos fiduciarios.

Esta comunicación se expide a los 03 días del mes de febrero de 2023 con destino al interesado.

Firma Autorizada
Paula Vanessa Parra Benavides

Anexo: Relación de clientes proyecto, **SAN TELMO ET 1**.



N°	ENCARGO	NOMBRE_CLIENTE	NIT_CLIENTE	SALDO_TOTAL
1	0602000102720895	CATALINA MARIA QUEVEDO CAICEDO	52515854	\$ 49.140.622,25
2	0602000102720903	LAURA JULIANA ARAUJO LIDUENAS	1013628552	\$ 28.206.569,20
3	0602000102720929	EDWIN VILLARRAGA RUEDA	79715987	\$ 41.878.848,86
4	0602000102720937	RICARDO DIAZ CIFUENTES	1019006755	\$ 47.247.998,61
5	0602000102720945	SONIA LUZ FLOREZ GUTIERREZ	51769611	\$ 47.190.381,87
6	0602000102720960	DIANA CAROLINA MENDIETA GAMBOA	1026294626	\$ 25.678.792,70
7	0602000102720978	ADRIANA MARIA SOLANILLA CARVAJAL	52259341	\$ 21.091.659,02
8	0602000102720986	FRANKLIN HERNAN AREVALO GUERRERO	9398399	\$ 28.786.931,79
9	0602000102721000	CINDY TATIANA CASTANEDA RODRIGUEZ	1012342092	\$ 28.180.522,79
10	0602000102721042	KATHERINE JISETH RODRIGUEZ PINTO	1023896277	\$ 55.253.766,25
11	0602000102721059	JOHANA ROCIO DE LA PARRA RIBERO	1032372526	\$ 85.623.066,75
12	0602000102721067	JOSE RICARDO NORENA OBANDO	79799371	\$ 87.267.934,13
13	0602000102721083	AIDA BEATRIZ ZAMORA VARGAS	52305915	\$ 33.593.836,17
14	0602000102732528	FABIO CRUZ SUAREZ	1030553166	\$ 40.584.066,81
15	0602000102732536	ALEXANDRA SALAZAR RUEDA	63458955	\$ 48.937.909,59
16	0602000102732544	JUAN DAVID LEON DIMATE	1013615252	\$ 41.299.119,88
17	0602000102732569	HENRY ALEXANDER VARGAS DIAZ	1026251081	\$ 44.401.435,45
18	0602000102732577	JULIAN ANDRES ROSALES HIGUERA	1018444769	\$ 41.102.352,47
19	0602000102732585	GERMAN DAVID ARTEAGA PORTILLA	1032461326	\$ 17.608.062,03
20	0602000102732593	ANDREA DE LA PENA CUSARIA	46682034	\$ 21.013.504,43
21	0602000102732601	CHRISTIAN JOEL SANCHEZ SARMIENTO	96191347	\$ 20.268.007,41
22	0602000102732619	ALEXANDER DELGADO SANCHEZ	79684663	\$ 32.444.523,37
23	0602000102732627	JAVIER GIOVANNI ROJAS TURGA	1057587904	\$ 39.190.614,50
24	0602000102732635	NELSON ALVAREZ FLOREZ	74369684	\$ 116.812.892,14
25	0602000102732643	NELSON ALVAREZ FLOREZ	74369684	\$ 116.812.892,14
26	0602000102732650	GUSTAVO ADOLFO CAMELO GUAVITA	80764862	\$ 19.383.560,62
27	0602000102732668	CHRISTIAN DAVID SISA JIMENEZ	1015453652	\$ 37.913.883,97
28	0602000102732676	FERNEY RODRIGUEZ NUNEZ	7710603	\$ 22.135.923,55
29	0602000102732692	FREDY HELY RODRIGUEZ PENA	80829420	\$ 22.124.968,76
30	0602000102732700	JUAN PABLO MEJIA VARGAS	1019039200	\$ 25.220.571,02
31	0602000102732718	ANDRES RAMIRO VARGAS DIAZ	80221152	\$ 41.610.872,57
32	0602000102732726	PAOLA ANDREA CARVAJAL BONILLA	1032357916	\$ 44.380.810,50
33	0602000102732742	ERIC DAVID VILLEGAS CEBALLOS	1019082254	\$ 22.875.348,67
34	0602000102732775	WILLIAM ALEXANDER MENDOZA GALVIS	5477722	\$ 48.103.137,82
35	0602000102732783	JUAN PABLO ROZO CERINZA	1032366784	\$ 45.777.024,57
36	0602000102732791	ANIBAL GALEANO GIRALDO	79546823	\$ 29.149.483,72
37	0602000102732809	DIANA PATRICIA ESCOBAR PULIDO	52023690	\$ 40.420.256,08
38	0602000102732817	JOHAN ALEXANDER RAMIREZ ESCOBAR	1016019377	\$ 44.592.594,70

Elaboró: Camilo Rincon
Aprobó: Paula Parra

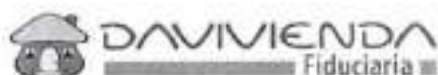
39	0602000102732825	MANUEL JAIME RIANO SACIPA	79958765	\$ 45.927.953,58
40	0602000102732833	MAIRA ALEJANDRA CEPEDA SANCHEZ	1018468341	\$ 29.589.438,79
41	0602000102732841	PAOLA ANDREA RODRIGUEZ DUARTE	1019004724	\$ 24.948.212,46
42	0602000102732858	AMALIA CASALLAS GONZALEZ	68289799	\$ 36.604.397,14
43	0602000102732866	JAVIER SANTIAGO GOMEZ RICO	1026573877	\$ 26.561.543,58
44	0602000102732874	CHRISTIAN GUILLERMO GALVIS LEON	1121901493	\$ 20.438.248,02
45	0602000102732890	MONICA ANDREA CORREDOR NINO	46454308	\$ 35.002.442,99
46	0602000102732908	CLAUDIA MARCELA CASTRO RAMIREZ	1030571237	\$ 24.174.675,86
47	0602000102732916	EDUIN YESID CASTRO RAMIREZ	79743897	\$ 51.972.112,41
48	0602000102732924	LILIANA MARIA GONZALEZ ALVAREZ	1014181528	\$ 44.357.884,34
49	0602000102732932	LUIS MIGUEL VALENCIA MORANTES	1140416642	\$ 17.825.008,20
50	0602000102732940	ALEJANDRA PEDRAZA MONTANEZ	1018433350	\$ 24.726.839,67
51	0602000102732957	CARLOS ANDRES GOMEZ HERMIDA	79937503	\$ 38.339.198,21
52	0602000102732965	LEIDY ANGELICA OLAYA GOMEZ	1018429654	\$ 18.402.348,04
53	0602000102732981	CRISTIAN ARDILA DIAZ	1019078956	\$ 37.066.451,72
54	0602000102733005	LEIDY JOHANA SANABRIA FARFAN	1010185557	\$ 11.314.233,25
55	0602000102733021	JUAN PABLO ROZO CERINZA	1032366784	\$ 45.776.845,65
56	0602000102733062	JOHN LEONARDO MARTINEZ ROMAN	1022370797	\$ 26.607.482,36
57	0602000102733070	MARCELA SALAZAR RUEDA	52709134	\$ 28.047.392,91
58	0602000102733088	MERY PILAR MOYA BUITRAGO	51949798	\$ 30.651.357,77
59	0602000102733096	LIDA CRISTINA LAFALURIE NARANJO	53121235	\$ 24.785.219,50
60	0602000102733104	JAVIER ALEJANDRO CARRERA SIACHOQUE	79780047	\$ 31.229.292,53
61	0602000102733112	JAVIER ALEJANDRO CARRERA SIACHOQUE	79780047	\$ 31.230.909,88
62	0602000102733120	JAVIER ALEJANDRO CARRERA SIACHOQUE	79780047	\$ 31.230.670,26
63	0602000102733138	HOMERO GUTIERREZ REY	79858298	\$ 40.768.912,20
64	0602000102733146	LUZ HELENA GALINDO CASTRO	52786175	\$ 42.878.032,93
65	0602000102733161	LUIS EDUARDO BLANDON PUELLO	1032368973	\$ 25.475.055,73
66	0602000102733179	JUAN CARLOS GONZALEZ CARRERO	80819875	\$ 42.669.333,98
67	0602000102733187	LINA PATRICIA SANCHEZ CHALARCA	52752630	\$ 39.061.599,48
68	0602000102733195	LINA PATRICIA SANCHEZ CHALARCA	52752630	\$ 37.683.153,88
69	0602000102733203	JOSE SANTIAGO MEDINA AVELLANEDA	80503280	\$ 38.771.501,31
70	0602000102733211	JOHNNY DAVID QUITIAN CASTELLANOS	1024506282	\$ 40.075.777,62
71	0602000102733229	ESTEBANA TULIA REGINO CONTRERAS	25806338	\$ 44.368.553,59
72	0602000102733237	STEVEN ARLEY RAMIREZ MOSQUERA	1026572145	\$ 27.364.601,48
73	0602000102733245	MARISOL RAMIREZ VALERO	52301037	\$ 44.153.671,73
74	0602000102733252	ALBA ELIANA ARIZA QUINTERO	1020746685	\$ 14.963.107,30
75	0602000102733260	NUBIA TOVAR BONILLA	52554037	\$ 27.435.087,84
76	0602000102733286	FERNANDO ANDRES ROA MARTIN	1051336444	\$ 23.508.370,74
77	0602000102733294	JENNY CAROLINA BETANCUR CUBILLOS	52737883	\$ 46.087.305,19



DAVIVIENDA
Fiduciaria

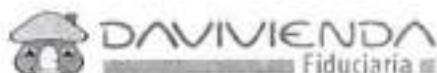
78	0602000102733328	SAMMY JO VARGAS FLOREZ	1032370808	\$ 28.590.143,93
79	0602000102733336	MARCELA GALINDO CASTRO	1019004760	\$ 48.636.557,08
80	0602000102733344	ANGELA LORENA VARGAS CASTANEDA	1019090423	\$ 19.782.304,68
81	0602000102733369	ERIK ALEXANDER MARCELLA ATUESTA	1033701979	\$ 22.789.297,68
82	0602000102733377	LILIANA ANDREA RUIZ BALLESTEROS	1020771926	\$ 42.127.941,01
83	0602000102733385	DIANA PATRICIA TORO GUERRA	52952905	\$ 44.314.217,15
84	0602000102733401	GRACIELA GARCIA MARTINEZ	41768043	\$ 37.282.521,61
85	0602000102733450	MARTHA LUCIA YEPES GARAVITO	52049002	\$ 34.537.897,12
86	0602000102733468	NUBIA MARCELA RDA MARTIN	1049796561	\$ 32.558.585,93
87	0602000102733476	CLARA SOFIA GRANDE MAZO	1127621231	\$ 32.663.706,93
88	0602000102733484	CARLOS ORLANDO GARCIA GUZMAN	11186035	\$ 49.338.469,33
89	0602000102733500	CLARA ALEJANDRA GRANDE MAZO	1127626403	\$ 33.874.602,41
90	0602000102733518	DANILO CAMPUZANO OBANDO	1026267018	\$ 26.385.551,17
91	0602000102853696	JEISON SNEIDER CAREZA SEGURA	1090442136	\$ 18.113.400,40
92	0602000102853704	DIANA FERNANDA ROBOYO GARZON	52695141	\$ 40.474.226,61
93	0602000102853712	ERICK ALEXANDER LARA TUTA	91528910	\$ 42.229.046,73
94	0602000102853720	YENY ESPERANZA GIL MORALES	52790782	\$ 45.137.591,07
95	0602000102853738	MARIA ELVIRA CASTILLO BUITRAGO	24018798	\$ 42.851.567,63
96	0602000102853753	JULIAN FELIPE ROJAS RODRIGUEZ	80135395	\$ 18.021.949,18
97	0602000102853761	JORDY NICOLAS GARCIA ALVARADO	1076652980	\$ 31.835.670,70
98	0602000102853779	ANDRES CAMILO CORTES GOMEZ	1020794376	\$ 19.201.055,09
99	0602000102853787	FREDY ALEXANDER MUNOZ BERMUDEZ	80796229	\$ 22.864.297,97
100	0602000102853803	DIANA NAVIVE GARCIA JEREZ	52805483	\$ 23.538.099,93
101	0602000102853811	RAFAEL RICARDO YEPES GARAVITO	1032365747	\$ 98.936.211,04
102	0602000102853829	MIGUEL ANGEL NIETO ESPEJO	19421757	\$ 43.100.795,63
103	0602000102853837	WILLIAM ANDRES MONTANEZ SUAREZ	1015404853	\$ 45.610.103,74
104	0602000102853845	MERLY JANETH AMARILLO BARRERA	52354233	\$ 44.408.421,65
105	0602000102853852	LAURA ISABEL CORTES GALINDO	1020804725	\$ 28.467.089,17
106	0602000102853878	CRISTHIAN EDUARDO RODRIGUEZ MESTIZO	1020799573	\$ 9.368.078,32
107	0602000102853894	NUBIA CLEMENCIA VEGA MUNOZ	24197740	\$ 47.132.273,29
108	0602000102853910	FABIAN ESTEBAN ARDILA RODRIGUEZ	1030644862	\$ 33.390.412,75
109	0602000102853928	EVELIN KATERINE MURCIA SANCHEZ	1031144342	\$ 6.459.991,77
110	0602000102853936	MONICA AVILA CANTOR	52707806	\$ 22.495.275,83
111	0602000102854009	WILMER ALEJANDRO LUGO SIERRA	1016079865	\$ 51.203.284,29
112	0602000102854017	ANGELA JOHANNA ZARATE ALMONACIO	1013610580	\$ 24.468.451,94
113	0602000102854025	MARIO GONZALEZ MARTINEZ	1010184448	\$ 44.138.664,92
114	0602000102854033	JAIRO ANDRES AREVALO CASAS	80549384	\$ 36.062.395,37
115	0602000102854041	SONIA PATRICIA MOYA RIVERA	52985111	\$ 23.472.213,39
116	0602000102854058	LINA MARIA MALAGON PIERNAGORDA	1020803071	\$ 34.987.146,60

Elaboró: Camilo Rincon
Aprobó: Paula Parra



117	0602000102854066	DIANA ROCIO CASTILLO GUEVARA	1032359567	\$ 10.482.627,82
118	0602000102854082	JIMMY ALFREDO CARDENAS MIRQUE	1092010518	\$ 29.952.300,98
119	0602000102854090	PAOLA CAROLINA SOLORZANO JIMENEZ	1032471011	\$ 19.412.379,89
120	0602000102854108	MARIA PAULA HERRERA SUAREZ	1032433353	\$ 42.862.781,82
121	0602000102854116	YOLIMA PARRA SANCHEZ	52799943	\$ 45.648.361,70
122	0602000102854124	YUMER YOEL AGUILAR VARGAS	79407608	\$ 51.686.106,63
123	0602000102854140	SANDRA CATALINA GARCIA BARRERA	42825599	\$ 42.979.089,84
124	0602000102854157	DAVID ECCEHOMO FERNANDEZ VARELA	80182276	\$ 34.710.303,94
125	0602000102854165	EMERSSON JAIR CHINCHILLA ALVAREZ	79888327	\$ 51.709.067,75
126	0602000102854181	CAREN BANEZA POBLADOR ALCANTAR	1023918520	\$ 15.309.642,47
127	0602000102854199	MARTHA JULIANA PERE CAMACHO	52989068	\$ 56.943.449,23
128	0602000102854215	ALVARO QUINONES JARAMILLO	79249146	\$ 33.640.672,20
129	0602000102854223	PAULA ANDREA RUIZ SANCHEZ	1015459814	\$ 34.878.799,09
130	0602000102854231	SEBASTIAN RODRIGUEZ PATINO	1026293053	\$ 12.383.472,42
131	0602000102854249	JUAN CAMILO GIL LEON	1030609544	\$ 22.075.369,85
132	0602000102854264	ALVARO QUINONES JARAMILLO	79249146	\$ 33.971.245,86
133	0602000102854272	SANDRA CATALINA GARCIA BARRERA	42825599	\$ 42.975.171,56
134	0602000102854280	ANGELA PATRICIA HERNANDEZ DURAN	1032439708	\$ 25.993.800,46
135	0602000102854298	LORENA ASTRID PALACIOS GARCIA	1026280181	\$ 14.027.476,87
136	0602000102854306	ANDREA ESTEFANIA GARCIA BARBOSA	1024546768	\$ 38.500.544,94
137	0602000102854322	MARIA VICTORIA RAMIREZ ESPEJO	41751000	\$ 20.332.636,33
138	0602000102854330	BRANDON STEVE ROJAS GUERRA	1032449208	\$ 24.204.493,82
139	0602000102854363	FABIO SANTOS VELASQUEZ	13348261	\$ 43.770.495,01
140	0602000102854371	MARIA FERNANDA CORTES JIMENEZ	53029204	\$ 100.339.147,77
141	0602000102854389	DENNIS YESSID RAMIREZ MARTIN	1022406609	\$ 12.307.339,40
142	0602000102854413	YONATHAN TORRES ROJAS	1077872389	\$ 18.677.355,73
143	0602000102854447	SANTIAGO ESPINOSA GONZALEZ	1019139599	\$ 9.723.185,27
144	0602000102854462	YENY ANDREA GAVIDIA CONTRERAS	1010173640	\$ 26.350.755,78
145	0602000102854470	LUIS CESAR ARDILA HERRERA	79629245	\$ 5.026.273,20
146	0602000102854488	YOLANDA CARDENAS NARANJO	43503712	\$ 1.009.417,38
147	0602000800061212	HARVY ANDRES RIVERA PULIDO	1020755190	\$ 17.784.865,87
148	0602001600079107	ADRIANA CAMARGO FONSECA	52803061	\$ 25.287.653,66
149	0602002600072746	MARIA MILENA CUELLAR MENESES	52434610	\$ 11.396.714,86
150	0602003800105815	WILSON ARDILA VASQUEZ	79247408	\$ 37.108.532,87
151	0602003800106615	JAVIER LEONARDO ESPINOSA ZULUAGA	1015421034	\$ 35.010.198,19
152	0602004600101830	ANDREA CRISTINA LEON PUENTES	52387266	\$ 156.251.577,25
153	0602004600102044	ANDRES FELIPE DIAZ NITOLA	1016060901	\$ 24.254.238,64
154	0602005700047187	JULIO MARIO VALDERRAMA GONZALEZ	74376271	\$ 49.275.985,78
155	0602005700048789	VALERIA LURDUY TABARES	1018422435	\$ 37.186.610,28

Elaboró: Camilo Rincon
Aprobó: Paula Parra



156	0602005800051048	SANDRA LILIANA RONCO CASTIBLANCO	1019023515	\$ 23.370.123,39
157	0602005800060858	CARLOS ORLANDO GARCIA GUZMAN	11186035	\$ 18.315.783,99
158	0602006100184075	ANDRES FELIPE PATARROYO CORTES	1018477644	\$ 19.319.289,77
159	0602006100194108	PABLO DANIEL OCHOA FANDINO	79733640	\$ 1.921.208,94
160	0602006400141312	ADRIANA MARIA RINCON POVEDA	52862647	\$ 52.509.423,61
161	0602006600087679	JAVIER FRANCISCO MONTANEZ ARDILA	80849424	\$ 28.014.925,26
162	0602007400069693	NELSON MAGGIBER HERNANDEZ PLAZAS	1032431972	\$ 43.906.271,92
163	0602007500417487	DAYANA ELIZABETH OCHOA TOQUICA	1019033789	\$ 24.510.319,30
164	0602008700109015	ANGIE PAOLA GARCIA TRIVINO	1022430951	\$ 20.629.155,73
165	0602009100186736	ANDRES FELIPE ESPINOSA ZULLUAGA	1015439516	\$ 31.707.601,98
166	0602009200264839	YAMIT RICARDO LUGO SIERRA	80932006	\$ 49.275.372,48
167	0602009400225762	NELSON REY SANDOVAL	91451983	\$ 16.529.735,48
168	0602048600004627	DIEGO FABIAN DIAZ DIAZ	1099208489	\$ 28.618.431,48
169	0602056800082243	AYDA LUZ MORANTES JARAMILLO	37291106	\$ 17.322.767,79
170	0602450700083453	LUZ AMPARO BARRAGAN MONTANO	51942983	\$ 30.603.842,36
171	0602450700083461	MARIA GLORIA RODRIGUEZ CHAVEZ	35460844	\$ 17.676.418,61
172	0602451500209884	DIANA MARCELA NINO CAMARGO	1014204782	\$ 48.478.884,56
173	0602455200220539	ALIX AUDREY PEREZ MORENO	52712786	\$ 41.470.223,44
174	0602455200220737	JHOAN SEBASTIAN QUINTERO SERRANO	1020775228	\$ 20.304.191,83
175	0602455200221131	CAMILO JOSE HERRERA OJITO	1065636269	\$ 37.952.485,84
176	0602455200221339	ERIKA ESPERANZA GARCIA AGUIRRE	52117565	\$ 40.473.678,34
177	0602455200221347	ERIKA ESPERANZA GARCIA AGUIRRE	52117565	\$ 40.484.731,90
178	0602455200222576	LUZ ANGELICA RODRIGUEZ BELLO	52033365	\$ 42.096.760,15
179	0602455200222956	ANDREA CONSTANZA PATINO MONGUI	46384027	\$ 37.121.098,12
180	0602455200225983	JUAN RAMIRO GONZALEZ SALCEDO	79324748	\$ 24.959.538,07
181	0602455900513985	JOSE ANTONIO ALVAREZ SIABATO	79347678	\$ 37.275.222,75
182	0602455900514173	JOSE ANTONIO ALVAREZ SIABATO	79347678	\$ 37.275.743,78
183	0602457400192245	NOHORA CONSTANZA PRIETO RINCON	1071629712	\$ 28.532.720,99
184	0602457600125094	MANUEL ALEJANDRO RAMIREZ RODRIGUEZ	1232388401	\$ 14.134.074,53
185	0602457600125490	MARIA VERONICA BERNAL SILVA	52863777	\$ 21.366.988,68
186	0602457600127496	BELSY MARGOTH BARRERA CASTIBLANCO	51682044	\$ 36.186.395,01
187	0602457600130698	HECTOR EMILIO GONZALEZ PARRA	17095567	\$ 32.663.662,65
188	0602457600133890	GLORIA ASTRID RODRIGUEZ BAQUERO	52444244	\$ 19.043.600,14
189	0602457600133908	DANIEL IGNACIO GONZALEZ MARTINEZ	1010162120	\$ 10.430.176,24
190	0602462400289215	CATHERINE PAOLA MORENO MARTINEZ	1015435688	\$ 55.184.979,06
191	0602462500062959	CARLOS EDUARDO DIAZ BOHORQUEZ	382244	\$ 27.040.532,59
192	0602462900354071	GLORIA NELLY JIMENEZ MUNOZ	24161772	\$ 87.935.186,15
193	0602462900354089	MARIA LILIANA TORRES	35317238	\$ 24.433.998,51
194	0602462900354097	MARIA ULIANA TORRES	35317238	\$ 24.433.998,51

Elaboró: Camilo Rincon
Aprobó: Paula Parra



195	0602462900354279	MARTHA OLIVIA ARENAS MATEUS	39623444	\$	45.576.773,52
196	0602462900354287	GINA KATTERINE PARDO PUENTES	1020787933	\$	65.112.460,08
197	0602462900354295	ALBERTO FRANQUIS RIOS	80168831	\$	25.415.322,60
198	0602462900354477	JOSE MANUEL RAMIREZ RODRIGUEZ	1232388570	\$	13.637.626,83
199	0602462900355078	BEISY MARGOTH BARRERA CASTIBLANCO	51682044	\$	41.453.914,63
200	0602462900356076	EDWARD RAMIREZ WILCHES	11188020	\$	42.874.956,45
201	0602463500025624	ABDEL MAURICIO SAID OVALLE	1020796183	\$	25.692.510,13
202	0602465900003820	ADRIANA CAROLINA BERMUDEZ GOMEZ	1023893913	\$	31.133.404,74
203	0602466100114524	RENE ALEJANDRO CHAPARRO LEAL	1032428450	\$	39.291.585,35
204	0602475700157767	RUDY LAIDE LANCHEROS TRUJILLO	57842334	\$	35.539.826,40
205	0602475700163377	GABRIELA LOPEZ HERRERA	1001205399	\$	9.107.942,40
206	0602476200067068	CARLOS ABEL INFANTE SANCHEZ	13445651	\$	40.940.755,17
207	0602477900178379	DIANA MARCELA HERNANDEZ BAREÑO	1014200441	\$	21.969.645,66
208	0602477900180425	YEDNI PATRICIA LANCHEROS TRUJILLO	52508079	\$	12.442.168,08
209	0602489500023814	PEDRO LEONARDO GUERRA RIVERA	11347298	\$	42.275.790,00
210	0602489500023822	ANGELICA GONZALEZ MERCADO	37575987	\$	41.520.337,56
211	0602492300040814	ANDRES RICARDO CORREDOR SASTOQUE	1020774670	\$	36.884.132,85
212	0602493000028471	CARMEN CHAVEZ VALERO	41693102	\$	47.159.961,96



CONVENIO COMERCIAL SANTELMO

Entre los suscritos **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante la escritura pública número 4.408 de 15 de julio de 1.991 otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita el 1 de agosto de 1.991 bajo el número 334735 del libro IX, identificada con Nit. número 800.136.561-7 y representada en el presente acto por la Presidenta **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 40.048.968, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizada mediante Acta No. 270 de Junta Directiva de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020), y quien para los efectos del presente documento 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 1.992 otorgada en la Notaría 18 del Circulo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Representante Legal **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.141.253, 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 **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, quien en adelante se denomina la **CONSTRUCTORA**, desarrollará un proyecto inmobiliario denominado **SANTELMO**, sobre un parte de (01) lote de terreno en mayor extensión, ubicado en la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N- 934747 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

SEGUNDA: Que el proyecto inmobiliario denominado **SANTELMO** consta de dos etapas: una Etapa 1 VIS compuesto por 216 unidades de vivienda de interés social y una Etapa 2 VP compuesta por 198 unidades de vivienda de interés social propietario.

TERCERO: que **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.** 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 urbanismo y 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.

CUARTO: 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, 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.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados la CONSTRUCTORA y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONVENIO COMERCIAL, que se regirá 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 URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA 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 el inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, el cual hace parte de un (01) lote de terreno en mayor extensión ubicado en la ciudad de Bogotá.



identificado con el folio de matricula inmobiliaria número(s) 50N- 934747 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

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 SANTELMO, 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 de acuerdo con lo preceptuado por el 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.

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 esta 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 estos, 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 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 contrato. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante Legal y 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 (los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días, y
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 a dos (2) años, 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 fiduciaros 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 esta 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, ésta atenderá con sus recursos, tal desistimiento, una vez la FIDUCIARIA le comunique tal situación.



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 Décima Tercera (Duración) del presente contrato.

TERCERA - REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: para que la CONSTRUCTORA separe las unidades inmobiliarias en que con ello implique la asignación del INMUEBLE, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

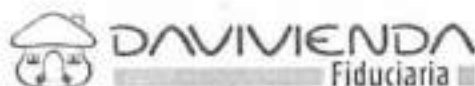
1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.
2. Que el cliente cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con la CONSTRUCTORA la cual hace parte integral del encargo fiduciario suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: en el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, este podrá si así lo indica la CONSTRUCTORA, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebran 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.fidudavivenda.com, para su consulta.

QUINTA. CLÁUSULA PENAL: la CONSTRUCTORA declara conocer la cláusula Décima Segunda del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que los CLIENTES 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 al CLIENTE, se aplicará una cláusula penal que se estipula en el numeral sexto de la caratula del encargo, en favor de la CONSTRUCTORA, según disposición de la misma, e indicado al momento de la firma de dicho encargo fiduciario, la cual podrá ser deducida directamente de las sumas de dinero entregadas por el CLIENTE 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 encargo, no le dará derecho a cobrar dicha sanción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la cláusula penal prevista en el 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 CLIENTE y la CONSTRUCTORA, pero sin que supere un periodo 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. 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 SANTELMO.
2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciaros que se celebren en desarrollo del presente convenio.
3. 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; y
4. 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 CLIENTES 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. Avisar a los CLIENTES de las modificaciones al encargo fiduciario y conseguir por parte de éstos la anuencia, por escrito, de las mismas;
3. Informar a los CLIENTES 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;
4. Informar a los CLIENTES 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

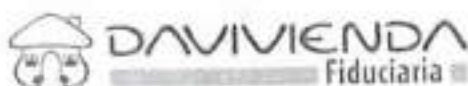


- infera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así lo evidencian;
5. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES;
 6. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiducianos, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 4 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 CLIENTES;
 7. 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;
 8. 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;
 9. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto;
 10. Indicar a los clientes que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA;
 11. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que la CONSTRUCTORA adelante para promocionar el PROYECTO;
 12. 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 fiducianos;
 13. 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. Lo anterior aplica en el evento en que el PATRIMONIO AUTÓNOMO sea administrado por otra FIDUCIARIA.

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



indico en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo.

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, aun después de su terminación.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES 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 CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente convenio.

PARÁGRAFO PRIMERO. - INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA: la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES 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 este 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 UNO PUNTO TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.3 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 al correo electrónico facturasproveedores@urbansa.com Las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiducias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, la CONSTRUCTORA 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 Otro si al presente Convenio.

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 convenio comercial, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.



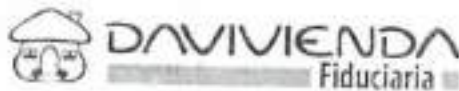
PARÁGRAFO CUARTO en caso de retardo en el pago de las sumas antes mencionadas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

DÉCIMA TERCERA. DURACIÓN: la duración del presente contrato dependerá de la duración de cada uno de los adeudos que forman parte integral del mismo. Una vez vencido el plazo de la totalidad de los adeudos, 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 causas 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; y
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 COMERCIAL 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: la CONSTRUCTORA declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES 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.

Así mismo, 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" el CONSTRUCTOR 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 en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN UNILATERAL: 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 o 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.- 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 PRIMERA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el FIDEICOMITENTE considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Convenio, lo podrá hacer directamente en las oficinas de esta 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 este no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: la CONSTRUCTORA en la Carrera 12 No. 98 – 35 Piso 5 de la ciudad de Bogotá D.C. y la FIDUCIARIA en la Avenida El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de 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.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 20 de mayo de 2020.

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.


FERNANDO HINSTROSA REY
Representante Legal

LA CONSTRUCTORA
URBANSÁ S.A.


MARTHA CAROLINA WALTEROS
Presidenta



**ADENDO AL CONVENIO COMERCIAL
SANTELMO
ETAPA 2 VIP**

Entre los suscritos, **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la Republica de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante la escritura publica numero 4.408 del 15 de julio de 1.991 otorgada en la Notaria 18 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita el 1 de agosto de 1.991 bajo el número 334735 del libro IX, identificada con Nit. numero 800.136.561-7 y representada en el presente acto por la Presidenta **MARTHA CAROLINA WALTERDS BAUTISTA** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía numero 40.048.968, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizada mediante Acta No. 270 de Junta Directiva de fecha dieciseis (16) de enero de dos mil veinte (2020), y quien para los efectos del presente documento se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura publica numero 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaria 18 del Circulo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Representante Legal **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía numero 79.141.253, 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 un **ADENDO** al **CONVENIO COMERCIAL** suscrito el 20 de mayo de 2020, **ADENDO** que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: el objeto del **ADENDO** consiste en que la **FIDUCIARIA** celebre con los **CLIENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias correspondientes a la **Etapa 2** del proyecto **SANTELMO VIP**, 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 esta 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 terminos 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 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 Etapa 2 del Proyecto SANTELMO VIP, el cual es equivalente al 50% de las unidades inmobiliarias, es decir 99 de las 198 que lo conforman. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante legal de la CONSTRUCTORA y el Contador Público.
4. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido aprobación por parte de una entidad crediticia del crédito constructor, siempre y cuando haya optado por este tipo de financiación. 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 su Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos y los Estados Financieros dictaminados de la entidad aportante.
5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a 30 días, y
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 a dos (2) años, 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 fiducianos 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, ésta atenderá con sus recursos, tal desistimiento, una vez la FIDUCIARIA le comunique tal situación.

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, esta 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 Clausula Segunda (Duración) del presente ADENDO.

SEGUNDA - DURACIÓN: el término de duración del presente ADENDO será de dos (2) años, contado 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 suscrito entre las partes el 20 de mayo de 2020.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 20 de mayo de 2020.

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.


FERNANDO HINESTROSA REY
Representante Legal

LA CONSTRUCTORA
URBANSA S.A.


MARTHA CAROLINA WALTEROS
Presidenta



**ADENDO AL CONVENIO COMERCIAL
SANTELMO
ETAPA 1 VIS**

Entre los suscritos, **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la Republica de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante la escritura publica número **4 408** del 15 de julio de 1991 otorgada en la Notaria 18 del Circulo Notarial de Bogota, inscrita el 1 de agosto de 1991 bajo el número 334735 del libro IX, identificada con Nit. número 800.136.561-7 y representada en el presente acto por la Presidenta **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **40.048.968**, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizada mediante Acta No. 270 de Junta Directiva de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020), y quien para los efectos del presente documento se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura publica número **7.940** del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 del Circulo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Representante Legal **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número **79.141.253**, 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 un **ADENDO** al **CONVENIO COMERCIAL** suscrito el 20 de mayo de 2020, **ADENDO** que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: el objeto del **ADENDO** consiste en que la **FIDUCIARIA** celebre con los **CLIENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias correspondientes a la **Etapa 1** del proyecto **SANTELMO VIS**, 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 esta 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 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2006 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 Etapa 1 del Proyecto SANTELMO VIS, el cual es equivalente al 50% de las unidades inmobiliarias, es decir 108 de las 216 que lo conforman. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante legal de la CONSTRUCTORA y el Contador Público.
4. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido aprobación por parte de una entidad crediticia del crédito constructor, siempre y cuando haya optado por este tipo de financiación. 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 su Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos y los Estados Financieros dictaminados de la entidad aportante.
5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a 30 días, y
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 a dos (2) años, 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 fiducianos 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, ésta atenderá con sus recursos, tal desistimiento, una vez la FIDUCIARIA le comuniqué tal situación.

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, esta 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 Clausula Segunda (Duración) del presente ADENDO.

SEGUNDA.- DURACIÓN: el término de duración del presente ADENDO será de dos (2) años, contado 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 suscrito entre las partes el 20 de mayo de 2020.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 20 de mayo de 2020.

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.


FERNANDO HINESTROSA REY
Representante Legal

LA CONSTRUCTORA
URBANSA S.A.


MARTHA CAROLINA WALTEROS
Presidenta

2-1-110450

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, ciudadana colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.048.968 de Tunja, actuando en su calidad de Primer Suplente del presidente ejecutivo de la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S A**-Sigla: **URBANSA S A**, identificada con Nit: 800.136.561-7, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. Escritura Pública No. 4.408 otorgada en la Notaría Dieciocho de Bogotá del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991), inscrita el primero (1) de agosto del mismo año, bajo el No. 334735 del libro IX., que se adjunta como (Anexo 1) junto con el acta número 270 de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020) de la Junta Directiva al presente contrato, en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE** o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** (ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C., quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No.2), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente otrosí al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se registrá por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia, previas los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que mediante Escritura Pública número dos mil doscientos dieciocho (2218), otorgada el día dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009) en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá, la sociedad **PROMOTORA CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA**, en adelante **PROMOCENTRA** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 12958**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL OTOÑO - FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es el siguiente:

"El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

- (i) *Constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para radicar en nombre de **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE**, descrito en la Cláusula 5.1 del Contrato.*
- (ii) *Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario el **INMUEBLE** fideicomitado al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá*



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia que ejerza sobre los bienes INMUEBLE fideicomitado.

- (iii) *Que la FIDUCIARIA transfiera la Patrimonio Autónomo los suelos de carga general conforme a la identificación del Plano 14 del Decreto 088 de 2017, que se constituya en cumplimiento del referido Decreto por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las instrucciones impartidas por este al respecto.*

{...}

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil once (2011), las partes suscribieron OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA, mediante el cual se modificó la CLÁUSULA 10.1 del CONTRATO DE FIDUCIA, con el fin de prorrogar el mismo hasta el dieciocho (18) de mayo de dos mil trece (2013).

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de septiembre de dos mil quince (2015), las partes suscribieron OTROSÍ No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA, a través del cual se modificaron las CLÁUSULAS 4.1 que corresponde al OBJETO, 5.2 que se refiere a la CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO, 8.3 respecto de las OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA y 10.1 que hace referencia a la DURACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, señalando que el mismo se prorrogaría hasta el dieciocho (18) de mayo de dos mil diecinueve (2019).

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), las partes suscribieron OTROSÍ No. 3 al CONTRATO DE FIDUCIA, por medio del cual modificaron la CLÁUSULA 4.1 del CONTRATO DE FIDUCIA que se refiere al OBJETO y la CLÁUSULA 8.2 que corresponde a las OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil diecinueve (2019), las partes suscribieron OTROSÍ No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA, por medio del cual se prorrogó la duración del CONTRATO DE FIDUCIA hasta del dieciocho (18) de mayo del dos mil veintiséis (2026).

SEXTA: Que mediante Escritura Pública 2.218 del dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2.009) se transfirió al FIDEICOMISO, por parte de PROMOCENTRA el inmueble identificado con folio de matrícula número 50N- 934747 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SÉPTIMA. Que mediante Escritura Pública 6301 de diciembre treinta (30) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Setenta y Uno (71) de Bogotá se procedieron a realizar los siguientes actos: englobe del inmueble 50N-934747 con algunos predios vecinos que hacen parte del Plan Parcial el Otoño, Constitución de la Urbanización de la Unidad de Gestión 1 Etapa de Desarrollo 1 de la Urbanización el Otoño, y liquidación y adjudicación de la comunidad, surgiendo el predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SÉPTIMA: Que, en virtud de lo anterior, el FIDEICOMISO es titular del inmueble identificado con folio de matrícula número 50N-20897352 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

OCTAVO: Que en virtud de la Carta de Instrucciones de fecha veintidós (22) de octubre de dos mil nueve (2009), modificada mediante documentos de fecha quince (15) de septiembre de dos mil once (2011), veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), diecisiete (17) de julio de dos mil veinte (2020), quince (15) de enero de dos mil veintidós (2022) y veinticinco (25) de octubre de dos mil veintidós (2022), la FIDUCIARIA procedió a registrar como único FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO a URBANSA S.A. y como Beneficiario de pago a PROMOCENTRA.

NOVENO: Que el FIDEICOMITENTE solicitó la presente modificación del contrato fiduciario, con el fin de modificar su objeto a efectos de permitir el desarrollo del PROYECTO HACIENDA LOS LAGOS a su cargo.

DÉCIMO. Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA 17.1 del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.

1.2. CONSIDERACIONES:

1. Que URBANSA SA es una empresa especializada en la promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios y está interesada en desarrollar un PROYECTO denominado HACIENDA LOS LAGOS, ubicado en Bogotá.
2. Que respecto del predio identificado con el folio de matrícula número 50N-20897352 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, se constituirá la urbanización del Área de Gestión 2 de la Urbanización el Otoño, surgiendo así, entre otros las zonas de cesión públicas y dos áreas útiles, que se definirán como Manzana 9 VIP-VIS y Manzana 10 Múltiple.
3. Que para el desarrollo de la Manzana 9 VIP-VIS se constituirá el denominado FIDEICOMISO SANTELMO FIDUBOGOTA, administrado por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera.
4. Que el PROYECTO HACIENDA LOS LAGOS será desarrollado sobre la que se denominará Manzana 10 Múltiple de aproximadamente 14.501,28 m2 que surgirá del Folio de Matrícula Inmobiliaria Números 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del FIDEICOMISO.
5. Que URBANSA S A, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del PROYECTO HACIENDA LOS LAGOS sin injerencia ni participación de la FIDUCIARIA.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6. Que, para efectos del presente documento, el desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR, sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

PRIMERA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 1. EL FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Es la sociedad URBANSA S A, cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción, gerencia y la comercialización del PROYECTO. La citada sociedad es la responsable de la construcción del PROYECTO.
- 2. LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., persona jurídica que administra, en calidad de FIDUCIARIO, el PATRIMONIO AUTÓNOMO objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- 3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por este, el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato conformado por: (i) La MANZANA 10 Múltiple de aproximadamente 14.501,28 m² que surgirá del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-20897352 y luego el que asigne de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, folio matriz que fue transferido conforme se indicó en las consideraciones del presente contrato; (ii) Los recursos que transfiera EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente Contrato; (iii) Los recursos entregados por los COMPRADORES. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDUBOGOTA EL OTOÑO FIDUCIARIA BOGOTA S.A., afecto a la finalidad de este Contrato.
- 5. COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los Contratos de Promesa de Compraventa de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.
- 6. PROYECTO.** Es el conjunto de bienes compuesto por los inmuebles fideicomitidos y la construcción que efectuará EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR. El PROYECTO de vivienda, se denominará HACIENDA LOS LAGOS, ubicado en la ciudad de Bogotá, conformado por ochocientos (800) apartamentos y un área comercial de treinta y cuatro (34) locales comerciales dividido en las siguientes etapas:



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ETAPA 1: Conformada por ciento sesenta (160) apartamentos.
 ETAPA 2: Conformada por ciento veintiocho (128) apartamentos.
 ETAPA 3: Conformada por noventa y seis (96) apartamentos.
 ETAPA 4: Conformada por noventa y seis (96) apartamentos.
 ETAPA 5: Conformada por ciento sesenta (160) apartamentos.
 ETAPA 6: Conformada por ciento sesenta (160) apartamentos.
 Etapa Comercial: 34 Locales comerciales.

TÉRMINO DE CONSTRUCCIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que el término aproximado de duración de construcción del PROYECTO será de veinticuatro (24) meses para cada etapa, contados a partir del cumplimiento de las condiciones de giro del Encargo Fiduciario No. 23-95561 de fecha once (11) de noviembre de dos mil veinte (2020) y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

7. INMUEBLES: Se denominarán así en el presente Contrato al inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria números 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de propiedad del FIDEICOMISO. Del inmueble fideicomitado se segregará La MANZANA 10 Múltiple de aproximadamente 14.501,28 m2 sobre la cual se desarrollará el PROYECTO de que trata este contrato. En caso de resultar además de la anterior, áreas útiles resultantes de la segregación, estas se transferirán según instrucción del FIDEICOMITENTE antes de hipotecar o constituirse el reglamento de propiedad horizontal sobre las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.

8. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del PROYECTO, las cuales serán prometidas en venta a los COMPRADORES y posteriormente transferidas a estos.

9. EL FINANCIADOR. Será denominado así a la entidad financiera que facilite a título de mutuo al FIDEICOMISO los recursos para la construcción del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. EL FINANCIADOR no será parte de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE actuará como obligados solidarios y/o avalistas del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE declara que conoce y acepta el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la FIDUCIARIA podrá tener la calidad de FINANCIADOR o acreedor del FIDEICOMISO en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la FIDUCIARIA, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, la parte correspondiente al valor de la prorrata de LOS INMUEBLES a transferir en favor del COMPRADOR, deberá abonarse por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

crédito que se adquiriera con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

10. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**. La financiación se utilizará para la segunda etapa en adelante.

11. BENEFICIARIO: Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, **EL FIDEICOMITENTE** será el **BENEFICIARIO** del presente Contrato y del 100% de la participación que tiene en el **FIDEICOMISO**.

12. BENEFICIARIO DE GIRO: Se denominarán así a **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA, SIGLA: PROMOCENTRA LTDA.**, identificada con NIT No. 800.067.271 – 1, quien del beneficio que le ha de corresponder al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, lo designa como tal, a efectos de que en la fase de liquidación del presente negocio fiduciario, es decir, una vez se hayan realizado las transferencias de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**, siempre y cuando el **PROYECTO** se desarrolle, existan recursos en el **FIDEICOMISO** para el efecto y el flujo de caja del mismo lo permita, se les gire las sumas que se citan en la cláusula 4.7.4.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.

2.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

2.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.

2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 747 de 2002, 1.706 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adiciónen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

2.5. AUTORIZACIÓN. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

2.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es propietario o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

2.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, no está pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vinculen sus bienes.

2.9. IMPUESTOS. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2.12. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de estos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este Contrato, por EL FIDEICOMITENTE. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

3.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EL OTOÑO FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar EL INMUEBLE junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o por su cuenta, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a) De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - b) De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.
 - d) De los que a título de aportes hagan EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES.
- D. Transferir las zonas de cesión del PROYECTO según las instrucciones que para el efecto EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR imparta a las entidades distritales correspondientes.
- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
- F. Por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

- G. Entregar al **BENEFICIARIO DE GIRO** y **AL BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- H. Que la **FIDUCIARIA** transfiera al Patrimonio Autónomo **SANTELMO-FIDUBOGOTA** que constituya **URBANSA SA**, el bien inmueble- Manzana 9 VIP-VIS descrito en la cláusula numeral 3 de las Consideraciones, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, una vez surja la identificación de dicho predio, derivado de la constitución de la urbanización que se realice sobre el inmueble del **FIDEICOMISO**. En el **FIDEICOMISO SANTELMO-FIDUBOGOTA**, **PROMOCENTRA LTDA** a su vez será beneficiario de giro en los términos que se regulen en el contrato fiduciario constitutivo de dicho Fideicomiso. La transferencia de que trata este ítem debe realizarse antes de la constitución de la hipoteca con el **FINANCIADOR** que se requiera para garantizar obligaciones derivadas del desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**. Esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de igual forma **LA FIDUCIARIA** no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en **LOS INMUEBLES** fideicomitados el **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA**, como ante los **COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que LA FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos parágrafos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen adicionen o deroguen. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni APORTANTE, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni APORTANTE, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO - resultantes del PROYECTO, es EL FIDEICOMITENTE con cada COMPRADOR, sin intervención de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO, por tanto, EL FIDEICOMITENTE exonera de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el FIDEICOMISO, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4.2.1. EL FIDEICOMISO es titular del **INMUEBLE**, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20897352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales fueron transferidos como consta en los antecedentes del presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor por el cual está contabilizado **EL INMUEBLE** es de cuarenta mil trescientos cuarenta y nueve millones setecientos treinta y siete mil pesos (\$40,349.737.000).

EL FIDEICOMITENTE declara que se hace responsable por la determinación del valor del **INMUEBLE** del **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, por lo cual, se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA**.

4.2.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que **EL INMUEBLE** que fue transferido, se encuentra libres de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento este que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto del lote sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo.

4.2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución del **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia del **INMUEBLE**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

4.2.4. COMODATO. **LA FIDUCIARIA**, mediante instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, entregó al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario **LOS INMUEBLES** fideicomitidos. Con la suscripción de la escritura pública mediante la cual **EL FIDEICOMISO** adquirió la propiedad del **INMUEBLE**, se entiende recibido los mismos por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitado.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** ceder el contrato de comodato.

4.2.5. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO** y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA deberá desembolsar, los recursos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR necesarios para la construcción y el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

4.5.1. Todos los costos directos e indirectos, COMISIÓN FIDUCIARIA, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del PROYECTO, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del PROYECTO, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

4.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en general para la ejecución del FIDEICOMISO.

4.5.3. Las devoluciones que soliciten COMPRADORES a través del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de acuerdo con lo acordado con estos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

4.6. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

4.6.1. COMISIONES de LA FIDUCIARIA.

4.6.2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del PROYECTO.

4.6.3. Desistimiento de ventas a los COMPRADORES.

4.6.4. Obligaciones a favor del FINANCIADOR

4.6.5. Beneficios del BENEFICIARIO DE GIRO

4.6.6 Restitución de recursos por los aportes a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.6.7. BENEFICIOS y UTILIDADES del PROYECTO para EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.7. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

4.7.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio del aporte a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4.7.2. RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO. La restitución del aporte efectuado por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia de INMUEBLES al presente FIDEICOMISO, dicha restitución se efectuará por solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR siempre y cuando el flujo del PROYECTO lo permita y existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO. No podrá entregarse restitución alguna al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, hasta tanto no se haya girado el valor a favor del BENEFICIARIO DE GIRO contemplado en el numeral siguiente.

4.7.3. BENEFICIO DE GIRO: A favor del BENEFICIARIO DE GIRO, se girará la suma que corresponda al 10.8% de las ventas de las unidades PROYECTO, siempre y cuando existan recursos en el FIDEICOMISO para el efecto y el flujo de caja del PROYECTO lo permita, para el efecto se calculará el porcentaje descrito en este numeral de las transferencias a título de compraventa que se celebre sobre UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO con los COMPRADORES a escriturar el mes siguiente, para el efecto mediará una instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, indicando el valor a girar, con la liquidación mensual del 10.8% de las ventas de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO escrituradas en el mes correspondiente. El beneficio establecido en el presente numeral se girará de las utilidades que le han de corresponder eventualmente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. De no existir recursos en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, girará esta suma directamente en favor del BENEFICIARIO DE GIRO. Esta obligación no afectará la escrituración de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO en favor de los COMPRADORES.

De existir recursos que previamente se hayan girado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en favor del BENEFICIARIO DE GIRO a título de anticipo, estos se contabilizarán por la FIDUCIARIA y se amortizarán de la suma que se pagará a título de BENEFICIO DE GIRO, lo cual, certificará URBANSA SA, con el soporte de giro a la cuenta bancaria del BENEFICIARIO DE GIRO o en favor de quien este haya indicado, a efectos de descontar lo que corresponda del valor a girar, todo lo cual se realizará bajo la instrucción de URBANSA SA.

4.7.4. UTILIDADES. LA FIDUCIARIA entregará a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO.

QUINTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

5.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el PATRIMONIO AUTÓNOMO pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el FIDEICOMISO para financiar la construcción del PROYECTO, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

5.1.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del PATRIMONIO AUTÓNOMO para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del PROYECTO, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por LA FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

5.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del FINANCIADOR y el desarrollo del PROYECTO.

5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a LA FIDUCIARIA copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el FIDEICOMISO y EL FINANCIADOR, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

5.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo al PROYECTO, asegurará la construcción total del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

5.1.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el FIDEICOMISO, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del PROYECTO bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

5.1.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del FINANCIADOR, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

5.1.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir mensualmente a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por EL FIDEICOMITENTE. Así mismo, debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la FIDUCIARIA, el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

5.1.10. En el evento en que la adquisición de inmuebles individuales se efectúe sin financiación del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, la parte correspondiente al valor de la prorrata de LOS INMUEBLES a transferir en favor del COMPRADOR, deberá abonarse por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al crédito que aquel adquirió con el FINANCIADOR, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del COMPRADOR.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5.2.2.1. Actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. los contratos laborales se celebrarán entre el **FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
- 13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2015 y las normas que lo modifiquen o adicionen. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

5.2.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el Representante Legal, en la cual además, se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **COMPRADORES**.

En consecuencia de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional al respecto y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, tramites o incluso los desembolsos que sean solicitados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

5.2.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.

5.2.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

5.2.2.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.2.2.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

5.2.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del PROYECTO.

5.2.2.10. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

5.2.2.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

5.2.2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

5.2.2.14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá directamente los Contratos de Promesa de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

5.2.2.15. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, suscribirán las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2.2.16. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: *"Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO EL OTOÑO FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario"*.

5.2.2.17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener a título de comodato precario **EL INMUEBLE** fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.2.2.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

5.2.2.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2.2.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **COMPRADOR**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

5.2.2.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, no podrán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES**, ni a través de sus agentes o representantes. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- En primera instancia, **LA FIDUCIARIA** requerirá al **FIDEICOMITENTE** para efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA**.
- En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO**. Ante esta circunstancia podrá también la **FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al **FIDEICOMITENTE**, de que trata el objeto del presente contrato.
- Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **COMPRADORES**, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE**.

5.2.2.23. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

5.2.2.24. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado par dicha consulta.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5.2.2.25. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a título de compraventa que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

5.2.2.26. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019, puntualmente se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción de las compraventas con los **COMPRADORES**.

5.2.2.27. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transferirá a **LA FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en la fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

5.2.2.28. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO LOS INMUEBLES** fideicomitados s a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos **LOS INMUEBLES** hasta la fecha de dicha entrega, quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes referidas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.2.2.30. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 siguiente.

5.2.2.31. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, antes de control o revisoría fiscal de la Fiduciaria, de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTONOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.



Fiduciaria Bogotá

OTROSI No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la FIDUCIARIA podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No.3 del presente Contrato.

5.2.2.32. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a remitir a la FIDUCIARIA, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera

5.2.2.33. EL FIDEICOMITENTE deberán abstenerse de colocar el nombre de LA FIDUCIARIA, su logo y demás enseñas en la publicidad del PROYECTO, salvo autorización expresa dada para el efecto por LA FIDUCIARIA. En este caso será obligación de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR observar las directrices que le fije LA FIDUCIARIA en relación con la publicidad del PROYECTO. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 citado.

5.2.2.31. EL FIDEICOMITENTE se obliga a remitir a la FIDUCIARIA, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de englobe, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en los inmuebles inicialmente aportados al FIDEICOMISO, la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal para el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO

5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

5.3.1 DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

que se requieran, para llevar a buen éxito el PROYECTO, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

5.3.2 La labor de Gerencia del PROYECTO la realizará directamente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

- 5.4.1. Mantener la titularidad jurídica de LOS INMUEBLES transferidos.
- 5.4.2. Permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el PROYECTO.
- 5.4.3. Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, LA FIDUCIARIA suscribirá las coadyuvancias que requiera EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.
- 5.4.4. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMISO por parte del FINANCIADOR y recursos de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Los recursos que se reciban de los COMPRADORES por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5.4.5. Invertir los recursos líquidos afectos al FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaren conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA.
- 5.4.6. LA FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES, en el trámite de su crédito individual.
- 5.4.7. LA FIDUCIARIA suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de la tradición, así como la protocolización del Certificado Técnico de Ocupación, en su calidad de TRADENTE y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de LOS INMUEBLES respectivos; a su vez suscribirá dicha escritura EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien comparecerá directamente, para



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma

LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta.

- 5.4.8. Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO**, se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal Del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**.
- 5.4.10. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**.
- 5.4.11. **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato, instruyen a **LA FIDUCIARIA** para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al **FINANCIADOR**.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 5.4.15. Solicitar, a instancias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el PROYECTO.
- 5.4.16. Mantener los bienes objetos del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.17. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. En el evento de no existir recursos en el FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR relevan a LA FIDUCIARIA de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA deberá mantener informados a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias, así como notificar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cualquier notificación judicial o administrativa que reciba el FIDEICOMISO.
- 5.4.19. Avisar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.20. Facilitar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.21. Avisar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del FIDEICOMISO.
- 5.4.22. LA FIDUCIARIA, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.23. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5.4.24. Tener actualizada la contabilidad del FIDEICOMISO como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.25. Expedir la factura de la Comisión Fiduciaria a nombre del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.26. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.27. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.28. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.29. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 construcción, promotor, **APORTANTE**, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.4.30. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.31. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato instruyen a **LA FIDUCIARIA** a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del **FINANCIADOR** en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 5.4.32. Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 5.4.33. La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

- 5.5.1. El **FIDEICOMISO** y en subsidio **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contribuirán al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.5.2. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.5.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectuó directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de treinta (30) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.5.4. Así mismo, manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.5.5. Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
- 5.5.6. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

le remitirá LA FIDUCIARIA, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

- 5.5.7. Presentar a LA FIDUCIARIA la escritura pública de transferencia de LOS INMUEBLES al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de LOS INMUEBLES, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días siguientes Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.
- 5.5.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1.430 de 2.010.

SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

6.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Son derechos de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, además de los consagrados en la ley los siguientes:

6.1.1. Que se realice por parte de LA FIDUCIARIA, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

6.1.2. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

7.1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de LA FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

7.1.1. Una comisión una vez a la firma del presente contrato por la suma de tres (3 SMLMV) salarios mínimos mensuales vigentes.

7.1.2. La COMISIÓN FIDUCIARIA mensual establecida es la suma equivalente a 0,18% de las ventas del PROYECTO estimadas en \$399.594.764.300, es decir el valor total de comisión \$719.270.575,74 dividida en 102 meses, para una comisión mensual de \$7.051.672,31. Esta comisión incluye: la realización de hasta treinta (30) desembolsos al mes. Por cada giro adicional a los treinta (30) primeros se cobrará una comisión de Veinticinco Mil Pesos (\$25.000), valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual. En el evento en el término de duración sea inferior al acá mencionado, se deberá cancelar el total del valor que equivalga al 0,18% de las ventas, no obstante si el termino es superior al mismo se cobrara por los meses siguientes y hasta el inicio de la liquidación del fideicomiso un valor de tres SMMLV (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 7.1.3. Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 7.1.4. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato.
- 7.1.5. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.2. Se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.5. Se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISIÓN** no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO**.

OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de **LOS INMUEBLES**, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

8.1. Descontar la remuneración pactada de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

8.2. Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

8.4. Los gastos de la revisoria fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el PATRIMONIO AUTÓNOMO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, estos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien lo pagará a LA FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de esta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, LA FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

9.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

9.2. **DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de doscientos cuarenta (240) meses contados desde la fecha de firma del presente documento. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

9.3. **TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:

- 9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
- 9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación contenida en el Numeral 5.2.2.21. del presente Contrato.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y esta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

10.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

10.3. La rendición final de cuentas deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

10.4. Si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acude para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de algún **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de **LOS INMUEBLES** que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que **LA FIDUCIARIA** no es **APORTANTE**, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, será asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Exclusivamente las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES** o los derechos del **BENEFICIARIO DE GIRO**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de este.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean **EL FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a **LA FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos, (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran. El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

17.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma \$719.270.575,74.

17.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

18.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

URBANSA S A.

Dirección: Cr 12 No. 98-35 P 5



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Municipio: Bogotá D.C.
 Correo electrónico de notificación: urbansa@urbansa.com.co
 Teléfono para notificación 1: 6280166

LA FIDUCIARIA:
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
 Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.
 Teléfono: 348 - 5400

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

18.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

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

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información



Fiduciaria Bogotá

OTROSI No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado LA FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, LA FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, LA FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

VIGÉSIMA SEXTA. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN: Con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, el FIDEICOMITENTE estará obligado a entregar a la FIDUCIARIA al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la FIDUCIARIA el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por el FIDEICOMITENTE (propia o de los otros beneficiarios finales) a la FIDUCIARIA, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que el FIDEICOMITENTE no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la FIDUCIARIA de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

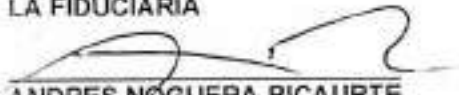
Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022).



Fiduciaria Bogotá

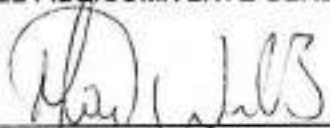
OTROSÍ No. 1 INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE URBANSA S A Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

LA FIDUCIARIA



ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR



MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA
Representante Legal
URBANSA S A

Ela: JIO.



FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
NIT 800.142.383-7

Sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 11 de Santa fe de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1.991:

CERTIFICA QUE

- I. El día 26 de octubre de 2022 se suscribió el contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1-110450, junto con las sociedades **URBANSA S.A.** en calidad de Fideicomitente, para la constitución del fideicomiso **EL OTOÑO – FIDUBOGOTA**, bajo el Nit 830.055.897-7 Patrimonios Autónomos Fiduciaria Bogotá S.A.
- II. Que actualmente el Fideicomiso se encuentra vigente.
- III. Que, de acuerdo con lo establecido contractualmente, **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ – URBANSA S.A.** identificada con NIT 800.136.581-7 actúa como **FIDEICOMITENTE**.

La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los veintún (21) días del mes de febrero de 2023, por solicitud del FIDEICOMITENTE.

Cristhian
 Andres Sanchez
 Tangarife

Firmado digitalmente
 por Cristhian Andres
 Sanchez Tangarife
 Fecha: 2023.02.22
 16:52:49 -0500'

CRISTHIAN A. SANCHEZ T.
Gerente Negocios Fiduciarios
FIDUCIARIA BOGOTA

Actuando única y exclusivamente como Vocera del Fideicomiso
FIDEICOMISO EL OTOÑO – FIDUBOGOTA

Elabora: Jessica Ayure – Analista Gestión



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 35 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. –
 PBX: 3320101, Fax: 3400363, Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

AA 0047-043

3-1 12958



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2.218.-

DOS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO (2.218)

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECIOCHO (18)

DE MAYO DE DOS MIL NUEVE (2009).

OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y OCHO (48) DEL CÍRCULO BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN

VALOR DEL ACTO

0164-TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

\$8.850.000.000

0504-COMODATO A TÍTULO PRECARIO

\$ - 0 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES-LTDA.
SIGLA: PROMOCENTRA LTDA.

NIT: 800.067.271-1

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 830.055.897-7

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

SI () NO (XXX)

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-934747

REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: 5B 18821.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (XXX) RURAL ()

BOGOTÁ D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: LOTE DE TERRENO.

NOMBRE O DIRECCIÓN: AVENIDA CARRERA 45 No. 198 - 45.

COPIA SIMPLE PARA ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO
Unidad 13 Agosto 120 de 1979

INSTRUMENTO PÚBLICO

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí, **CONSUELO OTERO AHAYA**, ==
NOTARIO CUARENTA Y OCHO (48), ENCARGADA, == de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta **ESCRITURA PÚBLICA** con las siguientes **ESPECIFICACIONES:** -----

COMPARECIERON CON MINUTA EN USB: -----

 Comparecieron: **AQUILES ECHEONA DEL VALLE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.079.801 de Bogotá D.C., actuando como Gerente y Representante Legal de **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA., SIGLA: PROMOCENTRA LTDA.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil quinientos cuarenta y siete (4.547) del treinta y uno (31) de mayo de mil novecientos ochenta y nueve (1989) de la Notaría Segunda (2a) de Bogotá, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el N.º. número 800.067.271-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y debidamente autorizado mediante Acta número 37 de fecha 27 de Abril de 2009, de la Junta de Socios, documentos que se adjuntan al presente contrato, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**, de una parte, y de otra parte, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT 830.055.897-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince

AA00474042



(3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, el cual se adjunta al presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará

Banco Central de Costa Rica
CNC
CALLE CENTRAL, SAN JOSÉ, C.R.
TEL. 22375100

FIDUCIARIA, celebramos el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulan la materia.

GENERALIDADES DEL CONTRATO

- 0.1. **ÍNDICE DEL CONTRATO**
- 0.2. **DEFINICIONES**

CAPITULO I

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. **MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

CAPITULO II

NATURALEZA DEL CONTRATO

- 2.1. **NATURALEZA DEL CONTRATO**

CAPITULO III

DECLARACIÓN DE LAS PARTES

- 3.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA**
- 3.2. **AUTORIZACIÓN**
- 3.3. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:**
- 3.4. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:**
- 3.5. **IMPUESTOS**
- 3.6. **DECLARACIÓN DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE**

CAPITULO IV

OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. **OBJETO**

CAPITULO V

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

- 5.1. **TRANSFERENCIA**

Banco Central de Costa Rica
CNC

Banco Central de Costa Rica
CNC

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO	
5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:	
	CAPITULO VI DE LAS PARTES
6.1. EL FIDEICOMITENTE	
6.2. LA FIDUCIARIA	
	CAPITULO VII SANEAMIENTO
7.1. SANEAMIENTO	
	CAPITULO VIII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES
8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE	
8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE	
8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA	
8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA	
	CAPITULO IX COSTOS Y GASTOS
9.1. COSTOS Y GASTOS:	
9.2. COMISIÓN FIDUCIARIA	
	CAPITULO X DURACIÓN Y TERMINACIÓN
10.1 DURACIÓN	
10.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN	
	CAPITULO XI LIQUIDACIÓN
11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO	
	CAPITULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL
12.1 NOTIFICACIONES	
12.2. DOMICILIO	
	CAPITULO XIII
13.1 CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN	

AA 00474041



CAPITULO XIV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN
 14.1 ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPITULO XV
IMPUESTO DE TIMBRE
 15.1. VALOR DEL CONTRATO -----

15.2 IMPUESTO DE TIMBRE -----

15.3 VALOR DEL ACTO PARA REGISTRO -----

CAPITULO XVI
CESION
 16.1. CESIÓN CONTRATO DE FIDUCIA -----

CAPITULO XVII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO
 17.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO -----

CAPITULO XVIII
LEGISLACIÓN APLICABLE
 18.1. LEGISLACIÓN APLICABLE -----

CAPITULO XIX
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA
 19.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA -----

CAPITULO XX
REGISTRO
 20.1. REGISTRO -----

CAPITULO XXI
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS
 21.1. ARREGLO DIRECTO -----
 21.2 TRIDUNAL DE ARBITRAMENTO -----

CAPÍTULO XXII
CONFLICTO DE INTERES
 22.1. CONFLICTO DE INTERES -----

CAPÍTULO XXIII
GESTION DE RIESGOS
 23.1. GESTION DE RIESGOS -----

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE COSTA RICA

CNC
Caja Costarricense de Seguro Social

0.2 **DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece: -----

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciaros. -----

2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA., SIGLA: PROMOCENTRA LTDA., cuya identificación se hizo al inicio de este documento. -----

3. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** se entenderá por éste el conjunto de bienes, afectos a la finalidad de éste contrato. -----

CAPITULO I

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas. -----

CAPITULO II

NATURALEZA DEL CONTRATO

2.1. **NATURALEZA DEL CONTRATO:** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable de manera que el FIDEICOMITENTE no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

CAPITULO III

DECLARACIÓN DE LAS PARTES

3.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles

AA00474040



acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Iguualmente el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades

establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02, 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. AUTORIZACIÓN: El FIDEICOMITENTE lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

3.3. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE, no están pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que imponga alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad del FIDEICOMITENTE de ejecutar el contrato o que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

3.4. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, el FIDEICOMITENTE declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vincule sus

bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

3.5. **IMPUESTOS:** El **FIDEICOMITENTE** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra el **FIDEICOMITENTE**, y según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE**, no se han presentado requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva.

3.6. EL **FIDEICOMITENTE**, **PROMOCENTRA LTDA** declara que recibió a su entera satisfacción el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **50N-934747** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, de la sociedad **EL OTONAL LTDA.**, cuando lo compró según escritura publica número 8006 de Octubre 6 de 1989, de la Notaria Segunda (2) de Bogotá D.C.

CAPÍTULO IV

OBJETO DEL CONTRATO

4.1. **OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:

- (i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del patrimonio autónomo, la propiedad fiduciaria del bien inmueble desonto en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.
- (ii) Que la **FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario el inmueble fideicomitido al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

CAPITULO V

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. **TRANSFERENCIA:** El **FIDEICOMITENTE** transfiere a la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil irrevocable, el derecho de dominio y posesión

AA 00474039



material que actualmente ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----
El lote de terreno, tiene una cabida o extensión superficial de siete hectáreas con setenta y tres punto setenta y siete metros cuadrados (Has. 703.77 M2) equivalentes a SETENTA Y

Mesa del Jefe y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (70.703.77 M2), ubicado en la No.198 - 45, de Bogotá D.C., comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, en longitud de cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuarenta y siete centímetros (464.47 Mts) con la calzada de la denominada Avenida del Polo, futura calle doscientos (200) de la ciudad de Bogotá, entre los mojones M-1 y M-3. **POR EL OCCIDENTE**, en longitud de ciento cincuenta y tres metros diecisiete centímetros (153.17 mts) con el predio EL OTOÑO A, entre los mojones M-8 y M-9. **POR EL SUR**, en longitud de cuatrocientos sesenta y tres metros ochenta y un centímetros (463.81 mts) con el predio EL OTOÑO C, entre los mojones M-2 y M-9 y **POR EL ORIENTE**, en longitud de ciento cincuenta y tres metros con ocho centímetros (153.08 mts) con la Autopista del Norte entre los mojones M-2 y M-9. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-934747** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. **REGISTRO CATASTRAL NÚMERO:** 58 18821. -----

Los anteriores linderos se tomaron de la Escritura Pública No.692 del 13 de febrero de 1995 de la Notaría 2 de Bogotá. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la mención de la cabida y los linderos antes mencionados, la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto e incluye la totalidad de las anexidades, costumbres, servidumbres y dependencias que accedan a dicho inmueble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: TITULACION.- El FIDEICOMITENTE adquirió el inmueble, mediante la celebración de un contrato de compraventa celebrado con la sociedad EL OTOÑO LTDA, a través de la Escritura Pública No 8006 del seis (6) de octubre de 1989, de la Notaría Segunda (2) del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALIADO PARA EL USUARIO

CNC

AL REGISTRAR ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO

Círculo de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula número **50N-934747**.

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE, se conforma el patrimonio autónomo denominado EL OTOÑO - FIDUBOGOTÁ S.A., el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARAGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA declara recibido el bien descrito en la cláusula 5.1. de este contrato, en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y esta a su vez lo entrega a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE.

5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El valor del patrimonio autónomo es de **OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.850.000.000)**.

CAPITULO VI DE LAS PARTES

6.1. EL FIDEICOMITENTE: PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMÓTORES LTDA., SIGLA: PROMOCENTRA LTDA.

6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

AA 00474038



**CAPITULO VII
SANEAMIENTO**

7.1. SANEAMIENTO. El FIDEICOMITENTE garantiza que el bien fideicomitido es de exclusiva propiedad, se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos,

pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos y limitaciones de dominio. Así mismo manifiesta que se encuentran a Paz y Salvo por todo concepto de Impuestos, Tasas y Contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a terceros adquirentes del bien. Igualmente declara que entrega el inmueble en paz y a salvo por servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el inmueble. El FIDEICOMITENTE responderá de esta obligación y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del contrato y durante su vigencia. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia del bien entregado dentro de este fideicomiso. 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 bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

CAPITULO VIII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del FIDEICOMITENTE:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.

CA
CARRERA 100 No. 10-100

REGISTRADO EN EL REGISTRO PUBLICO

3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato. -----

4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato. -----

5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley. -----

8.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** El FIDEICOMITENTE se obliga a: -----

1. Transferir de manera irrevocable la propiedad del bien fideicomitido. ----

2. Presentar a la FIDUCIARIA la presente escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su protocolización. -----

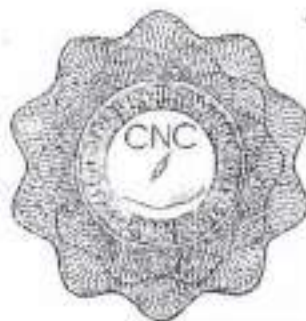
3. Transferir a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para el pago del tributo de plusvalía del inmueble transferido al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. El FIDEICOMITENTE comunicará a la FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo. -----

4. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien fideicomitido transferido en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. El FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto. -----

5. Conservar el bien inmueble que se le entrega a título de comodato precario. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido. -----

6. Entregar y mantener el inmueble fideicomitido a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el inmueble, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de

AA 00474037



obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de naturaleza. Para el pago de los impuestos FIDEICOMITENTE, previa solicitud de FIDUCIARIA, deberá aportar los recursos necesarios a la FIDUCIARIA junto con

respectivas declaraciones de pago, diligenciadas por el FIDEICOMITENTE sin firmar, para que la FIDUCIARIA sea quien la presente ante la respectiva autoridad fiscal. Si el FIDEICOMITENTE no aporta los recursos necesarios, ni las declaraciones diligenciadas sin firmar, antes de la última fecha prevista para la declaración y pago del impuesto, la FIDUCIARIA procederá a diligenciar, firmar y presentar la declaración tributaria sin pago, circunstancia que declara conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE, quien desde ya declara a la FIDUCIARIA exenta de toda responsabilidad por este concepto.

7. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adiciónen.
8. Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se la solicite por escrito.
9. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
10. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTONOMO, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.

11. El FIDEICOMITENTE se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA tendientes a cumplir con el objeto del presente contrato, las condenas que pudieren derivarse de dichas gestiones por parte de las autoridades judiciales, fiscales y administrativas, y cualquier otra presentada en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato. Así las cosas, el FIDEICOMITENTE se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA, a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido al FIDEICOMITENTE. -----
12. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA de cualquier acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del fideicomiso. -----
13. En relación con el impuesto de delimitación urbana, si hay lugar, el FIDEICOMITENTE como titular de la licencia de construcción será el sujeto pasivo del mismo, en virtud de lo anterior, las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago erróneo serán asumidas directa y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE. -----
14. Las demás asignadas por la ley o por este contrato. -----
- 8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Serán obligaciones de la FIDUCIARIA: -----
1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE. -----
 2. Ejercitar el derecho de propiedad fiduciaria sobre el bien transferido en virtud del presente contrato, asumiendo la defensa del mismo cuando haya lugar a ello. -----
 3. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciaros. -----

AA00474036



- 4. La FIDUCIARIA entrega a título de comodato precario el inmueble descrito en la cláusula 5.1. del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE.
- 5. Ejercer las acciones o proponer excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto del bien

fiduciario, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones esta supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. -----

5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. -----

7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. -----

8. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia. -----

9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte 30 de junio y 31 de diciembre, la cual deberá ser presentada al

BOLETA DE FIDUCIARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
BOLETA DE FIDUCIARIA

FIDEICOMITENTE dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, esta se entenderá aprobada. -----

10. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil. -----

11. Exigir el pago de la comisión a que tiene derecho por los servicios prestados en desarrollo de este contrato. -----

12. Las demás que le señale la ley y las normas reglamentarias de la fiducia mercantil y que contribuyan a la realización del objeto contractual. ----

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas. -----

PARAGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este 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 del FIDEICOMITENTE. -----

CAPITULO IX

COSTOS Y GASTOS

9.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE. -----

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los

AA 00474035



siguientes: -----

 1. Los gastos en que se incurra para celebración del presente contrato. -----
 2. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes -----

Oficina General de Asesoría Jurídica
 Calle 27 No. 100, 101
 San José, Costa Rica

PATRIMONIO AUTÓNOMO. -----

- 3. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. -----
- 4. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan. -----
- 5. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos. -----
- 6. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. -----
- 7. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe. -----
- 8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo. -----
- 9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato, los cuales serán autorizados previamente y por escrito por el FIDEICOMITENTE. -----
- 10. Los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre el bien inmueble fideicomitado, entre otros el impuesto predial y el impuesto de delimitación urbana. -----

Oficina General de Asesoría Jurídica
 Calle 27 No. 100, 101
 San José, Costa Rica

Este papel no tiene efecto alguno para el extranjero

PARAGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

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

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de la **FIDUCIARIA**, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia el FIDEICOMITENTE.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria, el FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagare en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

9.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la administración del fideicomiso y por el primer mes, una suma fija equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente.
2. Por la administración del fideicomiso y a partir del segundo mes, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5)

AA 00474034



días hábiles del mes siguiente, -----
----- 11/11 -----

3. Una comisión de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosl que se suscriba durante la vigencia del

presente contrato, por solicitud del FIDEICOMITENTE. -----

4. Una comisión mensual de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato, liquidación que no excederá de tres (3) meses. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por el FIDEICOMITENTE, quien la pagará a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cubro por parte de éste, en la dirección que se encuentre en sus registros. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. -----

CAPITULO X

DURACIÓN Y TERMINACIÓN

10.1 DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento. -----

10.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por -----

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el numeral sexto (6º) y once (11º) del mismo. -----

2. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio. -----

3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos: -----

- Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Cuando el FIDEICOMITENTE incumpla en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses. -----

REPUBLICA DE COLOMBIA

SECRETARÍA DE JUSTICIA

**CAPITULO XI
LIQUIDACIÓN**

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en el numeral 10.2. de la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**CAPITULO XII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

- 1. **EL FIDEICOMITENTE:**
- Dirección: Carrera 7 No 49 - 28 Piso 3.
- Teléfono: 2888861.

AA 00474033



3. La FIDUCIARIA: -----
 Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso Tercero
 Bogotá. -----
 Teléfono: 3485400. -----

12.2. **DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. -----

CAPITULO XIII

CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

13.1. El **FIDEICOMITENTE**, quien represente sus derechos a ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje e administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. -----

Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el FIDEICOMITENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras. -----

646

NO ESTE DOCUMENTO REQUIERE REGISTRO

CAPITULO XIV

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1 El FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Prevención de Lavado de Activos -SIPLA-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPITULO XV

VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. **VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la FIDUCIARIA.

15.2. **IMPUESTO DE TIMBRE:** Teniendo en cuenta que el presente acto se encuentra sujeto al impuesto de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con el parágrafo del artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el mismo no causa impuesto de timbre.

15.3. **VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA.** En la medida en que la transferencia de los inmuebles atrás descritos se hace a un FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO cuyos fines son estrictamente administrativos, el valor del presente contrato lo constituye el valor de la remuneración fiduciaria, que para dichos efectos se ha establecido en la suma de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.416.300)

CAPITULO XVI

CESION

16.1. **CESIÓN CONTRATO DE FIDUCIA** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción del FIDEICOMITENTE, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

Handwritten signature or stamp

AA 00474032



CAPITULO XVII

REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. **REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.-** Podrá modificarse este contrato de común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.

CAPITULO XVIII

LEGISLACIÓN APLICABLE

18.1. **LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CAPITULO XIX

PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

19.1 **PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

CAPITULO XX

REGISTRO

20.1 Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, proceder a registrar en el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-934747 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, la transferencia del derecho real de dominio del inmueble que se efectúa mediante la presente escritura pública del FIDEICOMITENTE a favor de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. PATRIMONIO AUTÓNOMO Fideicomiso EL OTONO - FIDUBOGOTÁ S.A., NIT 830.055.897-7.

CAPÍTULO XXI

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

21.1. **ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

Handwritten signature and stamp on the left margin.

Vertical stamp on the left margin.

24.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Toda controversia relativa a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá.
3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

CAPÍTULO XXII

CONFLICTO DE INTERES

La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará

AA 00474031



adecuadamente.

**CAPÍTULO XXIII
GESTION DE RIESGOS**

La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido,

medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

COMODATO A TÍTULO PRECARIO

Entre los suscritos a saber: **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.662.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT 830.055.897-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, quien a su vez actúa como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO EL OTOÑO - FIDUBOGOTÁ S.A. y quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **COMODANTE**, y, de la otra, **AQUILES ECHEONA DEL VALLE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.079.801 de Bogotá D.C., actuando como Gerente y Representante Legal de **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA.**, SICLA: PROMOCENTRA **LTDA.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número

63
BOGOTÁ D.C. 1991

BOGOTÁ D.C. 1991

cuatro mil quinientos cuarenta y siete (4547) del treinta y uno (31) de mayo de mil novecientos ochenta y nueve (1989) de la Notaria Segunda (2a) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. número 800.067.271-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y debidamente autorizado mediante Acta número 37 de fecha 27 de Abril de 2009, de la Junta de Socios, documentos que se adjuntan al presente contrato, quien para efectos del presente documento se denominará el **COMODATARIO**, hemos acordado celebrar un **Contrato de Comodato a Título Precario** que se regirá por las disposiciones legales aplicables a la materia, y en especial por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: LA COMODANTE entrega a **EL COMODATARIO** y esta recibe a título de comodato, el siguiente bien inmueble: -----

El lote de terreno, tiene una cabida o extensión superficial de siete hectáreas con sebecientos tres punto setenta y siete metros cuadrados (7 Has. 703.77 M2) equivalentes a SETENTA MIL SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (70.703.77 M2), ubicado en la AK 45 No.198 - 45, de Bogotá D.C., comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, en longitud de cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuarenta y siete centímetros (464.47 Mts) con la calzada de la denominada Avenida del Polo, futura calle doscientos (200) de la ciudad de Bogotá, entre los mojones M-1 y M-8. **POR EL OCCIDENTE**, en longitud de ciento cincuenta y tres metros diecisiete centímetros (153.17 mts) con el predio EL OTOÑO A entre los mojones M-8 y M-9. **POR EL SUR**, en longitud de cuatrocientos sesenta y tres metros ochenta y un centímetros (463.81 mts) con el predio EL OTOÑO C, entre los mojones M-2 y M-9 y **POR EL ORIENTE**, en longitud de ciento cincuenta y tres metros con ocho centímetros (153.08 mts) con la Autopista del Norte entre los mojones M-2 y M-9. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-934747** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: SB 18821. -----

Los anteriores linderos se tomaron de la Escritura Pública No.692 del 13 de

AA 00474030



febrero de 1995 de la Notaría 2 de Bogotá

SEGUNDA: El inmueble dado en comodato deberá ser restituído por **EL COMODATARIO** a la **COMODANTE**, a lo cual se compromete de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en

que ésta lo solicita, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituír será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso,

EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa a la **COMODANTE** el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **EL COMODATARIO** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón de la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, **LA COMODANTE** no indemnizará por las expensas que el **COMODATARIO** haya hecho para la conservación o mejoramiento de la propiedad en comodato. **EL COMODATARIO** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del bien que se presta por lo que a la firma del presente documento renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

TERCERA: El contrato de comodato podrá terminar, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la **COMODANTE** solicite la restituición del bien en los términos señalados anteriormente.

CUARTA: EL COMODATARIO manifiesta que al momento de firmarse el presente contrato, el bien es entregado por la **COMODANTE**, a su entera satisfacción.

QUINTA: Se prohíbe expresamente al **COMODATARIO** ceder el contrato de comodato a título precario, sin autorización previa de la **COMODANTE**.

SEXTA: El presente Contrato de Comodato a Título Precario, no genera el impuesto de timbre por ser un contrato sin cuantía.

65
CNC

EL COMODATARIO (S) / EL COMODANTE (S)

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA EN USB)

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

(Ley 258 de 1.996 - Modificada por la Ley 854 de 2.003):

El Notario, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) del año 1.996, reformada por la Ley Ochocientos Cincuenta y Cuatro (854) del año 2.003, manifestó que NO es procedente la indagación a ninguno de los contratantes, sobre su estado civil y sobre la Afectación a Vivienda Familiar, por ser personas jurídicas.

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

COMPROBANTES FISCALES:

El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se PROTOCOLIZA el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias:

- * **DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2.009**
- AUTOADHESIVO No.** 23276010144410 = * * * * *
- CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE UBICADO EN:** BOGOTA D.C.
- CON NOMBRE O NOMENCLATURA:** AK 45 198 45 = * * * * *
- REGISTRO CATASTRAL No.** SB 18821 = * * * * *
- MATRICULA INMOBILIARIA No.** 50N-934747 = * * * * *
- AUTOAVALÚO \$** 8.850.000.000 = * * * * *

CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN:

Se protocoliza **CERTIFICADO SOBRE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL No. 0319857** de fecha **15 de Mayo de 2009**, expedido por el IDU, donde consta que:

- EL PREDIO: AK. 45 198 - 45
- CON CÉDULA CATASTRAL: SB 18821
- MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-934747.
- NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.**
- VÁLIDO HASTA: 14 DE JUNIO DE 2009.

AA 00474029



CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR LOS INTERVINIENTES U OTORGANTES Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO:

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de

la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría NO asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, la existencia de éstos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por los que intervinieron en la misma y SUFRAGADA por ellos mismos (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970).

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia de que los intervinientes fueron advertidos del Registro de la presente escritura ante la oficina competente dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir, vencido dicho término, en sanción por intereses de mora, por mes o fracción, liquidados sobre el valor del impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las escrituras de hipoteca y patrimonio familia inembargable el plazo es de 60 días hábiles, vencidos los cuales, NO SERÁN INSCRITAS en el competente registro.

ADVERTENCIA SOBRE ESTUDIO DE TÍTULOS: SE ADVIERTE A LOS USUARIOS QUE LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS.

Notaría Costarricense

INSTRUMENTO REGISTRADO

Notaría Costarricense

Notaría Costarricense

EL (LA) (LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia de este contrato y conocer personalmente a la(s) persona(s) con quien(es) contrata. -----

IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan, en los cuales sus nombres aparecen escritos así: AQUILES ECHEONA DEL VALLE - CAROLINA LOZANO OSTOS. -----

PAPEL SELLADO NOTARIAL: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números: AA00474043 = AA00474042 = AA00472041 = AA00472040 = AA00472039 = AA00474038 = AA00474037 = AA00474036 = AA00474035 = AA00474034 = AA00474033 = AA00474032 = AA00474031 = AA00474030 = AA00474029 = AA00474028. -----

RECAUDOS:

DERECHOS NOTARIALES (Tarifa Resolución 9500/2008) \$ 4,469,041.00
TOTAL GASTOS DE ESCRITURACIÓN \$ 169,740.00
IVA. \$ 742,205.00
RTE.FTE. \$ = 0=
SUPERINT. \$3.465
CTA.ESP.NOT. \$3.465
TOTAL \$ 5,387,916.00

AA 00474028



CONTINUACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO : 2. 2 1 8. ...

DOS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO (2218)

DE FECHA : 18 DE MAYO DE 2000, DE LA

NOTARIA 46 DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL,

VAL,

BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, MAYO 18 DE 2000



AQUILES ECHEONA DEL VALLE

C.C. No. 19079801 Bogotá

DIRECCIÓN: Calle 98 No. 15-17 2.7

TELÉFONO: 6214683

OCUPACIÓN: *dentista*

PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA., SIGLA:

PROMOCENTRA LTDA.



Al. Lozano
CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

OCUPACIÓN:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, MAYO 18 DE 2000

EL NOTARIO CUARENTA Y OCHO (48) - 5 -

Consuelo de la Cruz
CONSEJO OTERO LAHAYA

RECIBI EN AUTOMÁTICO TRANSFERENCIA DE FOLIOS CONFORME A LO PRECISADO EN EL LIBRO DE ACTAS DE LA NOTARÍA

NOTARIA CUARENTA Y OCHO (48)	
DEL CIRCULO DE NOTARÍA	
AUTENTICACIÓN	
Nombre	<i>Consuelo</i>
Apellido	
Fecha	<i>19/11/19</i>

ES COPIA SIMPLE (FOTOCOPIA) TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA NUMERO 2318 DE FECHA 18 DE MAYO DE 2009 QUE SE EXPIDE EN 17 HOJAS UTILES CONFORME AL ARTICULO 79 DEL DECRETO 960 DE 1970. Y EL ARTICULO 18 DEL DECRETO 1250 DE 1970, CON DESTINO A:

LA OFICINA DE REGISTRO.

BOGOTA, D.C.

29 MAY 2009

NOTARIA CUARENTA Y OCHO



Consuelo Otero Amaya
CONSUELO OTERO AMAYA
SECRETARIA DELEGADA (DEC. 1534/89)

	CURADORA URBANA No. 5(P) - Bogotá D.C.	No. de Radicación:	5	PÁGINA 1
	ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ	11001-5-21-1965		
9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS				
<p>– Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.4.1.2.3.6:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Enviar las obras de firma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar los 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 exija. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 341 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. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1. 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (RSR) 10. 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión. 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles a profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. <p>El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2014. 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 2014 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ante la Mularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes. 15. 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. 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.4.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. <ul style="list-style-type: none"> - La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya). - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDOGR deben consultar ante dicha entidad los medios a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. - Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente. - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con la establecido con la Resolución 3063 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación. - El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalada durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015. - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUA)- Decreto 500 de 2001 y las normas que lo modifiquen o complementen. - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.3.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015). - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complementen. - La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva. - Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2014: <ol style="list-style-type: none"> 1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. 2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. 3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el proen, las vías, espacios y redes de servicios públicos. 4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. 5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales. 				

11001-1-21-2823 DE 06 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 1 de 65

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que los señores **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S. (FIDEICOMITENTE P.A. EL OTOÑO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.)**, con N.I.T. 800.185.295-1; **CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.498.016, en calidad de representante legal de la sociedad **NON PLUS ULTRA S.A.**, con N.I.T. 860.038.196-1; **JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, con N.I.T. 860.058.070-6; **LUIS ALBERTO ORTEGÓN LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.424.927, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. "PROMOCENTRA LTDA"**, con N.I.T. 800.067.271-1; y **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.794.858, en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA P.A. FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTA)**, titulares de los predios ubicados en **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL), AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, identificados

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Locuidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 2 de 65

con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864 y Chip AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, solicitaron ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-L-21-3021 del 01 de septiembre de 2021, aprobación del Proyecto Urbanístico General de la URBANIZACIÓN EL OTOÑO y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto el Distrital 088 de 2017 "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones", el Decreto 855 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.º 7 "El Otoño" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones" y el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 2), LA ACADEMIA, sin reglamentar.

Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados dentro del plan parcial 7 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados establece en su artículo 5 que:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 3 de 65

- a. *Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área.*
- b. *Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.*
- c. *Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo.*
- d. *Las zonas que independientemente de su cabida, deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y así lo defina el Plan Zonal, el Plan de Ordenamiento Zonal, la Unidad de Planeamiento Zonal, el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.*
- e. *Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independientemente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial, o en virtud de que el proceso de recuperación involucre más de un predio.*

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno donde se ubica el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de diciembre 03 de 2020, emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por inundación.

Que los predios objeto de solicitud de licencia, cuentan con planos topográficos identificados con los códigos Nos. 2019644913-009136002008, 2019278757-009136002098, 2019265972-009136002099, 2019278363-009136002005, 2020921677-107110009041, 2020921649-107110009040, 202144165-107110000006 y 2021611142-107110000058, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2019EE30768 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30826 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30883 O 1 de

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 4 de 65

fecha 26 de junio de 2019, 2019EE43358 O 1 de fecha 26 de agosto de 2019, Radicación No. 2020-921649 y 2020-921677; Radicación No. 2021EE-4243 (Afectación y área útil), Radicación No. 2021-44165 y Radicación No. 2021-611142, Radicación No. 2021EE-26592 O1 de fecha 21 de julio de 2021, Radicación No. 2021EE-16869 O1 de fecha 11 de mayo de 2021, cuentan con *área superior a 10 hectáreas netas, por lo cual requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004.

Que mediante Decreto 855 del 31 de diciembre de 2019, se adoptó el Plan Parcial No. 7 "EL OTOÑO", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictaron otras disposiciones.

Que el proyecto urbanístico general contempla las siguientes áreas:

Que el artículo 111 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto 417 de 2019, establece que:

«(...) Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. Las cesiones para parques lineales podrán delimitarse entre las vías y las manzanas o supermanzanas que estas rodeen o en el medio de las calzadas de las vías V-5».

Que el proyecto prevé un área de 48.659,51 M2 correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, que equivalen al 17,37% del área neta urbanizable, válida para el cálculo de áreas de cesión, compuesto por las siguientes áreas así:



11001-1-21-2829

NIT: 51.716.334-9
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06 DICI 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL - ETAPA 1							
ITEM		UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
8	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	53.335,64	26,58%	9.525,66	25,00%	62.861,30	26,33%
8.1	Cesiones Parques Públicos	33.968,09	16,53%	6.477,13	17,00%	40.445,22	16,94%
8.1.2	Parque lineal - Tramo 2 (Plan Director) - Z.C.E.C (13.375,14 m2)	22.132,84	11,03%	0,00	0,00%	22.132,84	9,27%
8.1.3	Parque lineal - Tramo 3 (Plan Director)	5.489,44	2,74%	0,00	0,00%	5.489,44	2,30%
8.1.4	Zona Verde 1 (Plan Director)	0,00	0,00%	3.000,01	7,87%	3.000,01	1,25%
8.1.5	Alameda 1	2.117,02	1,06%	0,00	0,00%	2.117,02	0,89%
8.1.6	Alameda 2	2.062,64	1,03%	0,00	0,00%	2.062,64	0,85%
8.1.9	Alameda 5	2.136,43	1,06%	0,00	0,00%	2.136,43	0,89%
8.1.10	Alameda 6	0,00	0,00%	3.477,12	9,12%	3.477,12	1,45%
8.1.11	Alameda 7	29,72	0,01%	0,00	0,00%	29,72	0,01%

Que el área del predio identificado con nomenclatura AK 45 201-01 hace parte del perfil de la Avenida El Polo, la cual se constituye en carga general del Plan de Ordenamiento zonal del norte, el fideicomiso Lagos de Torca deberá llevar a cabo las acciones pertinentes tendientes a identificar el folio de matrícula inmobiliaria o el número identificación dentro del sistema de registro antiguo, que fue asignado al predio del cual hace parte este globo de terreno actualmente.

Que se encuentra dentro del plan parcial el área denominada "Suelo NO Cargas Avenida El Polo" hace parte de las áreas demarcadas como suelo no objeto de reparto señaladas en el Plano No 16 "Suelos que no son objeto de cargas generales" y se localiza dentro de la reserva para malla vial arterial del ámbito del plan parcial No 7 el Otoño.

Que en consecuencia de lo antes mencionado el área objeto de licencia de Urbanización corresponde a 321.406,08 m2, las cuales deberá cumplir con la reglamentación específica establecida en el Decreto 855 del 31 de diciembre del 2019.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 6 de 65

Que el proyecto prevé un área de 22.416,08 M2, para el cumplimiento a las áreas de cesión para equipamiento comunal, compuesto por las siguientes áreas así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL - ETAPA 1							
ITEM		UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
8.2	Cesiones Públicas para Equipamientos Públicos	19.367,55	9,65%	3.048,53	8,00%	22.416,08	9,39%
8.2.1	Equipamiento Público 1	19.367,55	9,65%	0,00	0,00%	19.367,55	8,11%
8.2.2	Equipamiento Público 2	0,00	0,00%	3.048,53	8,00%	3.048,53	1,28%

Que el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, estipula:

«Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)	20%	20%

(...)

Que según el parágrafo 2 del artículo antes citado, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 7 de 65

un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

VIP	3,0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal.
VIS	5,0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal.

Que en consecuencia, para dar cumplimiento a la obligación antes indicada, el proyecto plantea al interior del proyecto un área de 30.057,49 m² para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario – VIP y un área de 30.057,49 m² para el desarrollo de programas de vivienda de interés social así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL - ETAPA 1							
ITEM		UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1	
12.1	AREA UTIL VIP	25.223,73	24,88%	4.833,76	20,00%	30.057,49	23,94%
12.1.1	Manzana 1 VIS VIP - Lote VIP	5.633,09	5,56%	0,00	0,00%	5.633,09	4,49%
12.1.2	Manzana 6 VIS VIP - Lote VIP	6.600,82	6,51%	0,00	0,00%	6.600,82	5,26%
12.1.3	Súper Manzana 1- Lote A VIP	4.074,56	4,02%	0,00	0,00%	4.074,56	3,25%
12.1.4	Manzana 8 MÚLTIPLE - Lote VIP	1.572,86	1,55%	0,00	0,00%	1.572,86	1,25%
12.1.5	Manzana 7 VIS VIP - Lote VIP	7.342,40	7,24%	0,00	0,00%	7.342,40	5,85%
12.1.6	Manzana 9 VIS VIP - Lote VIP	0,00	0,00%	4.833,76	20,00%	4.833,76	3,85%
12.2	AREA UTIL VIS	25.223,73	24,88%	4.833,76	20,00%	30.057,49	23,94%
12.2.1	Manzana 1 VIS VIP - Lote VIS	5.633,09	5,56%	0,00	0,00%	5.633,09	4,49%
12.2.1	Manzana 6 VIS VIP - Lote VIS	6.600,82	6,51%	0,00	0,00%	6.600,82	5,26%
12.2.2	Súper Manzana 1- Lote A VIS	4.074,56	4,02%	0,00	0,00%	4.074,56	3,25%
12.2.3	Manzana 8 MÚLTIPLE - Lote VIS	1.572,86	1,55%	0,00	0,00%	1.572,86	1,25%
12.2.4	Manzana 7 VIS VIP - Lote VIS	7.342,40	7,24%	0,00	0,00%	7.342,40	5,85%
12.2.5	Manzana 9 VIS VIP - Lote VIS	0,00	0,00%	4.833,76	20,00%	4.833,76	3,85%





13001-7-27-2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. ^{NE 517143348}

DE 26 DE OCTUBRE 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 8 de 65

Que el artículo 166 del Decreto 088 de 2017, establece que, para los predios incluidos en el área del ámbito de aplicación del citado Decreto, se establece un sistema de reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación necesaria para la adquisición de suelos y ejecución de obras de carga general, así como la posterior entrega de las mismas y de los beneficios urbanísticos correlativos a tales cargas, mediante mecanismo fiduciario, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 174 del Decreto 088 de 2017 establece que de conformidad con lo señalado por el artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, en virtud del aporte voluntario de suelo o dinero para la ejecución de cargas generales se asignarán aprovechamientos urbanísticos adicionales, previa certificación de los mismos por parte de la Fiduciaria que actúe como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lagos de Torca.

Que para la participación en cargas generales el artículo 175 del Decreto 088 de 2017 establece que sin perjuicio de las obligaciones de carga local que se deben asumir de manera obligatoria en los desarrollos por urbanización y/o reurbanización efectuados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, los propietarios de suelos y/o terceros aportantes podrán aportar voluntariamente suelo y/o dinero para la ejecución de cargas generales, y recibir como contraprestación aprovechamientos urbanísticos adicionales, así:

1. Aporte de Suelos de Carga General.
2. Aporte de recursos por parte de los titulares de derecho de dominio del suelo de Ciudad Lagos de Torca o terceros.
3. Aporte de recursos por parte de los titulares de derecho de dominio del suelo de Ciudad Lagos de Torca o terceros, para la ejecución de obras por parte del mismo aportante.

Que el artículo 53 del Decreto 0855 de 2019, reglamenta que como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de



11001-1-21-2829

NIT: 51.716.336-9
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 9 de 65

obras de carga general se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales a los que se tengan por aplicación del Índice Básico de Construcción.

Que los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 07 "El Otoño", de acuerdo a los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que para la expedición de las licencias urbanización, el curador urbano deberá verificar que los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de Construcción se sustenten en las URAS presentadas por el solicitante de la licencia, lo cual deberá cumplir con las equivalencias definidas en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, el interesado aportó copia de las Resoluciones Nos. 1303 del 06 de septiembre de 2018, 1498 del 16 de octubre de 2018, 1658 del 15 de noviembre de 2018, 0011 del 03 de enero de 2020, 0404 del 26 de marzo de 2019, 0405 del 26 de marzo de 2019, 3044 del 30 de diciembre de 2019 y 1250 del 10 de agosto de 2021, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de las cuales se emite aval a una Certificación de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017¹, los interesados presentaron copia de las certificaciones Nos. CD-001424-2021 de fecha 07 de mayo de 2021 y CD-001425-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, CD-001231-2021 de fecha 26 de junio de 2021 y CD-001423-2021 de fecha 26 de junio de 2021, expedidas por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No.

¹ Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 10 de 65

169455866 de fecha 18 de junio de 2021, Caso No. 169463370 de fecha 18 de junio de 2021, Caso 169986980 de fecha 22 de junio de 2021, y Caso No. 169986771 de fecha 22 de junio de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 3131003-2021-S-2021-272205 de fecha 09 de septiembre de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 0855 de 2019, en concordancia con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 07 "El Otoño", SI se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

De igual forma, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 16 Decreto Distrital 803 de 2018, y el parágrafo del artículo 217 del Decreto Distrital 088 de 2017, el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe considerar la existencia de índices de construcción básicos, por lo cual no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la asunción voluntaria de cargas generales.

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en los Folios de Matricula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio, mediante publicación en la página web de la Curaduría Urbana el día 24 de noviembre de 2021, así como a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 23 y 24 de noviembre de 2021.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 11 de 65

Que en cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del presente trámite con radicado N° 11001-1-21-3021, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde vía pública y aportaron dos (2) fotografías de la misma con la información básica del proyecto, el día 16 de septiembre de 2021.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03.

Que el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, 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 1076 de 2015, Capítulo 3, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

Que la presente solicitud de aprobación del el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando precedente la solicitud de aprobación el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO.



ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 12 de 65

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190, Decreto 088 de 2017, 855 de 2019 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO GENERAL Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN EL OTOÑO

ARTÍCULO 1: Aprobar el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, a desarrollarse en los predios ubicados en AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL), AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (Actual), con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851564 y CHIP AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, cuyos linderos y áreas están contenidos en los planos topográficos con códigos Nos 20196449J3-009136002008, 2019278757-009136002098, 2019265972-009136002099, 2019278363-009136002005, 2020921677-107110009041, 2020921649-107110009040, 202144165-107110000006 y 2021611142-107110000058, proyecto que se encuentra contenido en los planos urbanísticos



NT- 51.714.334-9

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-1-21-3029

DE

06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 13 de 65

radicados por el interesado mediante referencia No. 11001-1-21-3021, los cuales se adoptan mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, distinguidos con los números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03, en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

CAPITULO II DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN EL OTOÑO

ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder a los señores **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S. (FIDEICOMITENTE P.A. EL OTOÑO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.)**, con N.I.T. 800.185.295-1; **CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.498.016, en calidad de representante legal de la sociedad **NON PLUS ULTRA S.A.**, con N.I.T. 860.038.196-1; **JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, con N.I.T. 860.058.070-6; **LUIS ALBERTO ORTEGON LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.424.927, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. "PROMOCENTRA LTDA"**, con N.I.T. 800.067.271-1 y **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.794.858, en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA P.A. FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTA)**, titulares de los predios ubicados en



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 14 de 65

AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL) AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (ACTUAL), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864 y Chip AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, aprobación del Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y los Planos de la ETAPA 1, así como la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-3021 del 01 de septiembre de 2021.

ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a los señores **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S. (FIDEICOMITENTE P.A. EL OTOÑO 2 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.)**, con N.I.T. 800.185.295-1; **CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.498.016, en calidad de representante legal de la sociedad **NON PLUS ULTRA S.A.**, con N.I.T. 860.038.196-1; **JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, con N.I.T. 860.058.070-6; **LUIS ALBERTO ORTEGON LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.424.927, en calidad de representante legal de la sociedad **PROMOTORA DE CENTROS PARA AUTOMOTORES LTDA. "PROMOCENTRA LTDA"**,

11001-1-21-2029

NIT: 517143369
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 15 de 65

con N.I.T. 800.067.271-1; y **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.794.858, en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. (VOCERA P.A. FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTÁ)**, titulares de los predios ubicados en AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (ACTUAL), CL 201 45 91 (ACTUAL), AK 45 201 01 (ACTUAL), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (ACTUAL), AK 45 196 A 75 (ACTUAL) y AK 45 196 A 99 (ACTUAL), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864 y Chip AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM, de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable de la **ETAPA 1** del desarrollo denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, al Ingeniero Civil **JAIME ALFONSO ALVAREZ BARBOSA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.392.027 y matrícula profesional No. 25202-11479 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-3021.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA:**

Establecer como arquitecto proyectista de la **ETAPA 1** del desarrollo denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, al Arquitecto **JAIRO IVAN BOLAÑOS RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.856.168 y matrícula profesional No. A25071999-79856168, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-3021.

ARTÍCULO 5: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la **ETAPA 1** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION EL OTOÑO** deberán realizarse dentro del plazo estipulado en el artículo 14° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 16 de 65

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les corresponda, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordinadas.

ARTÍCULO 6: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre **URBANIZACIÓN EL OTOÑO ETAPA I**
- Área Bruta **292.239,15 M2**
- Área Neta Urbanizable **249.206,76 M2**
- Folios de Matrícula Inmobiliaria **50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864.**
- CHIP **AAA0267PDPA, AAA0265LHWW, AAA0265LHUH, AAA0264CADM, AAA0264CACX, AAA0180TXSY, AAA0144FNAW, AAA0144FKEA, AAA0141CRJZ y AAA0273AMDM**



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 17 de 65

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de la ETAPA 1 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION EL OTOÑO.

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- GAS NATURAL VANTI: CD-001424-2021 de fecha 07 de mayo de 2021 y CD-001425-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, CD-001231-2021 de fecha 26 de junio de 2021 y CD-001423-2021 de fecha 26 de junio de 2021.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 169455866 de fecha 18 de junio de 2021, Caso No. 169463370 de fecha 18 de junio de 2021, Caso 169986980 de fecha 22 de junio de 2021, y Caso No. 169986771 de fecha 22 de junio de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 3131003-2021-S-2021-272205 de fecha 09 de septiembre de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3) y Cuatro (4)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, los estratos provisionales que le corresponden a los predios objeto de solicitud son tres (3) y cuatro (4). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 18 de 65

de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°. El Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION EL OTOÑO, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL - ETAPA 1

No	ITEM	UAU Y/O UG 1		UAU Y/O UG 2		TOTAL ETAPA 1		
		m2	%	m2	%	m2	%	
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA TOTAL	215.981,65	100%	76.257,80	100%	292.239,45	100%
	2	Suelo NO Objeto de Reparto	6.713,00	3,11%	6.528,75	7,26%	12.241,75	4,19%
	2.1	Av. El Polo	6.713,00	3,11%	2.319,10	3,04%	9.032,10	3,09%
	2.2	Cruce Av. Polo con Av. Frisco de los Libertadores	0,00	0,00%	3.209,65	4,21%	3.209,65	1,10%
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	209.268,65	96,89%	70.729,05	92,74%	279.997,70	95,81%

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 19 de 65

AREA META URBANIZABLE	5	AREA META URBANIZABLE (Para cálculo de edificabilidad)	296.325,28	92,52%	49.408,68	100,00%	42.986,61	13,86%	296.616,44	87,10%
	6	AREA BASE CALCULO DE CESIONES (AVC - Control Ambiental)	200.627,58	92,88%	41.408,68	100,00%	38.106,18	17,64%	280.142,62	83,86%
	7	AREA DE CONTROL AMBIENTAL	6.692,27	2,64%	0,00	0,00%	4.780,38	2,21%	10.472,62	3,14%
	7.1	Control Ambiental 1	1.000,36	0,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.000,36	0,31%
	7.2	Control Ambiental 2	1.007,60	0,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.007,60	0,31%
	7.3	Control Ambiental 3	2.156,06	1,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.156,06	0,65%
	7.4	Control Ambiental 4	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4.780,38	2,21%	4.780,38	1,43%
	7.5	Control Ambiental 5	1.487,85	0,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1.487,85	0,44%
	8	CESSION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	63.336,64	26,88%	8.214,29	19,84%	9.826,66	15,06%	71.076,69	26,37%
	8.1	Órdenes Parques Públicos	33.968,09	16,83%	8.214,29	19,84%	6.477,13	17,89%	48.669,61	17,75%
	8.1.1	Parque lineal - Tramo 1 (Plan Director)	0,00	0,00%	3.800,00	8,70%	0,00	0,00%	3.800,00	1,29%
	8.1.2	Parque lineal - Tramo 2 (Plan Director) - ZCEC	22.132,64	11,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	22.132,64	7,80%
8.1.3	Parque lineal - Tramo 3 (Plan Director)	5.489,44	2,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5.489,44	1,96%	
8.1.4	Zona Verde 1 (Plan Director)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.000,00	1,58%	3.000,00	1,07%	
8.1.5	Alameda 1	2.117,02	1,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.117,02	0,76%	
8.1.6	Alameda 2	2.062,64	1,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.062,64	0,74%	
8.1.7	Alameda 3	0,00	0,00%	2.391,37	5,77%	0,00	0,00%	2.391,37	0,85%	
8.1.8	Alameda 4	0,00	0,00%	2.222,32	5,37%	0,00	0,00%	2.222,32	0,79%	
8.1.9	Alameda 5	2.136,23	1,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.136,23	0,76%	
8.1.10	Alameda 6	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.477,12	1,73%	3.477,12	1,24%	
8.1.11	Alameda 7	29,72	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	29,72	0,01%	
8.2	Cesiones Públicas para Equipamientos Públicos	19.367,55	9,68%	0,00	0,00%	3.048,53	1,62%	22.416,08	8,05%	
8.2.1	Equipamiento Público 1	19.367,55	9,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	19.367,55	6,91%	
8.2.2	Equipamiento Público 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.048,53	1,52%	3.048,53	1,09%	
9	CESSION MALLA VIAL LOCAL	46.408,93	22,88%	7.723,13	18,88%	3.800,35	1,74%	67.132,41	20,39%	
9.1	Vía local 1 V-6	6.263,51	2,44%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.263,51	1,88%	
9.2	Vía local 2 V-8	6.625,64	3,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.625,64	2,44%	
9.3	Vía local 3 V-6	4.252,30	1,97%	5.001,20	12,68%	0,00	0,00%	9.253,50	3,33%	
9.4	Vía local 4 V-5 Tramo 1	6.540,55	3,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.540,55	2,05%	
9.5	Vía local 4 V-5 Tramo 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.827,79	1,22%	2.827,79	0,84%	
9.6	Vía local 5 V-6	4.028,61	2,38%	3.721,34	6,37%	0,00	0,00%	7.749,95	2,75%	
9.7	Vía local 6 V-8	3.077,80	1,43%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3.077,80	1,03%	
9.8	Vía local 7 V-5 Calzada sur	6.781,20	3,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.781,20	2,42%	
9.9	Vía local 7 V-5 Calzada norte Tramo 1	6.230,73	2,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6.230,73	2,23%	
9.10	Vía local 7 V-5 Calzada norte Tramo 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%	872,56	0,40%	872,56	0,31%	
10	OTRAS CESIONES NO OBLIGATORIAS	0,00	0,00%	736,31	1,78%	911,45	0,46%	1.647,66	0,58%	
10.1	Zona Verde 2 (no cesión obligatoria)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	911,45	0,46%	911,45	0,33%	
10.2	Zona Verde 3 (no cesión obligatoria)	0,00	0,00%	736,31	1,78%	0,00	0,00%	736,31	0,25%	
11	TOTAL CESIONES PUBLICAS	104.936,84	62,30%	13.673,73	40,27%	18.717,71	9,53%	148.328,28	60,09%	
12	AREA UTIL TOTAL	101.383,41	49,14%	24.734,36	69,73%	24.168,60	11,71%	150.287,16	51,71%	

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 20 de 65

El detalle de estas áreas está contenido en los planos números CUI105/4-00, CUI105/4-01, CUI105/4-02 Y CUI105/4-03, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones, Decreto 855 de 2019 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Decretos Distritales 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 855 de 2019.

Tratamiento: Desarrollo
Área de Actividad y Zona: Área Urbana Integral – Zona Residencial.
Área Urbana Integral – Zona Múltiple.

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

Según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para El Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, NO se localiza en zona de riesgo por inundación.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 21 de 65

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

I. PARQUE ZONAL No. 1:

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL N.º 1. Se establecen las siguientes normas específicas para el Parque Zonal n.º 1 "El Otoño":

- a. **Vocación.** El Parque Zonal n.º 1 del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" pertenece a la red general de parques para el Distrito Capital. Tiene una vocación mixta o combinada dado que el 3% del área está destinada a la recreación activa, permitiendo la especialización de usos y configurando áreas verdes o áreas duras arborizadas aptas para el desarrollo de la recreación pasiva.
- b. **Usos principales, complementarios y prohibidos.**

Usos Principales. Los usos principales del Parque Zonal n.º 1 El Otoño están asociados a la vocación descrita en el numeral anterior y se encuentran incorporados en los siguientes componentes espaciales:

Componente Juegos (J): Se contempla un énfasis en zonas para juegos infantiles enfocadas en poblaciones de 2 a 5 años y de 6 a 12 años. Estas zonas se articularán alrededor de los globos destinados para plazoletas y se complementarán con zonas de juegos para adultos localizadas en proximidad con el componente deportivo del parque

Componente Plazoleta (P): El sistema de plazoletas propuestas para el Parque Zonal n.º 1 El Otoño. Permiten la articulación de los flujos transversales del parque con el espacio público del entorno complementando las actividades comerciales del sector. Las plazoletas se vinculan a la franja de juego de forma directa, siendo espacios no solo de permanencia o circulación, sino también de supervisión para las actividades de juego.

Componente Deportivo (D): Este componente busca ofrecer espacios para realizar actividades deportivas, se localiza en el sector central del parque contiguo a una de las zonas de cesión para equipamiento del plan parcial, a fin de complementar la oferta dotacional del sector.

21-2525

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06...

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 22 de 65

Componente Ecológico (E): Este componente está compuesto por zonas verdes arborizadas, con cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales, adicionalmente en este componente están incluidas las zonas destinadas a cuerpos lenticos presentes en el parque. Para el diseño y manejo específico de este componente dentro del parque, se deberán cumplir las observaciones y lineamientos que emita la autoridad ambiental.

Componente Multifunción (M): Este componente busca ofrecer espacios destinados para actividades de recreación pasiva no programada, debe ser empedrado y libre de amoblamiento. En caso de ser necesario, este espacio deberá servir como Punto de Reunión o Atención Inmediata en casos de Emergencia. En la propuesta se establecen áreas con esta función contiguas a las zonas deportivas y a las zonas de juegos.

Usos Complementarios. Los usos complementarios están definidos por los servicios auxiliares (SA) que consisten en dotaciones que cualifican y brindan mayor comodidad a los usuarios del espacio recreativo, pueden ser servicios públicos o espacios que por su versatilidad acojan diferente tipos de actividades tales como vistieres, baños, duchas, administración, cafetería, puntos de lectura así como cualquiera de los módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso recreativo.

c. Volumetría de las construcciones. La altura de las edificaciones previstas en el marco de servicios auxiliares, será la resultante y necesaria para el correcto funcionamiento de los usos, en aplicación de los índices de construcción y ocupación establecidos en la presente reglamentación.

Los porcentajes de distribución de los usos y manejo de superficies, así como los índices de construcción y ocupación se calculan frente al área total del Parque Zonal n.º1 El Otoño, y podrán ser precisados conforme al globo final resultante del proceso de licenciamiento.

Según el numeral 22.3.1 del artículo 22 del Decreto 088 de 2019 las áreas e Índices de Ocupación y Construcción son los siguientes:



NI: 517163369
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

PARQUE ZONAL No. 1 - PP. EL OTOÑO											
AREA TOTAL m ²										31.352,86	
% DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS	MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACION						EDIFICABILIDAD		CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS		
	% SUPERFICIE VERDE NATURAL (mín.)			% SUPERFICIE DURA (máx.)			IO máx.	IC máx.	BICI-USUARIOS De acuerdo con el análisis de movilidad (Nota 3)	MOTOCICLETAS De acuerdo con el análisis de movilidad (Nota 2)	ESTACIONAMIENTOS De acuerdo con la aplicación del anexo 4 del Decreto Distrital 180 de 2004 (Nota 1)
	CS (mín.)	CC (máx.)	% TOTAL	CI (mín.)	CD (máx.)	% TOTAL					
RECREACION ACTIVA	1%	0%	0%	0%	1%	75%	0,01	0,01	67	2	16
COMPONENTE DEPORTIVO	1%	0%	0%	0%	1%						
RECREACION PASIVA	34%	23%	62%	3%	6%						
COMPONENTE MULTIFUNCION	1%	0%	1%	0%	0%						
COMPONENTE PLAZOLETA	6%	0%	0%	3%	3%						
COMPONENTE JUEGOS	3%	0%	0%	0%	0%						
COMPONENTE ECOLOGICO Y INCLUYE EL % DE CUERPOS LENTICOS	74%	25%	51%	0%	0%						
USOS COMPLEMENTARIOS	1%	0%	0%	0%	1%						
CIRCULACIONES PEATONALES Y CICLO-RRUTAS	14%	0%	0%	1%	13%						
TOTAL	100%	23%	62%	4%	21%						
IC3 (mín.)	Cobertura arborea agrupada en masa o línea con roce de copas, acompañada de cobertura arquitecta y ubicada sobre césped o cubrepisos										
IC2 (máx.)	Césped sin cobertura arborea o con coberturas arbóreas dispersa										
IC1 (mín.)	Superficies permeables artificiales sin cobertura arborea o con cobertura arbórea dispersa en bocanques o matas										
IC5 (máx.)	Superficies impermeables										
IO (máx.)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso cuyo cubrimiento por el área total del predio										
IC (máx.)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio										
Nota 1: Para el cálculo de los estacionamientos del Plan Director del parque zonal No. 1 del PP. El Otoño se tomó como base la exigencia indicada en el anexo No. 4 del Decreto Distrital 180 de 2004 (POT de Bogotá) que determina, para un parque de escala zonal, una exigencia de 1 cupo de estacionamiento por cada 2.000 m ² bruto de parque. El área bruta total del parque que se tomó para el cálculo de la exigencia de estacionamientos es 31.352,86 m ² .											
Nota 2: Para el cálculo de los estacionamientos de motos se tomó como base el análisis de movilidad que determinó 2 cupos de motocicletas.											
Nota 3: Para el cálculo de los estacionamientos de bicisuarios del Parque Zonal No. 1 del PP. El Otoño se calculó una exigencia de 1 cupo por cada 2 cupos de estacionamientos exigidos por norma (3 cupos). Sin embargo, después de realizar el correspondiente análisis de movilidad, se determinó que la demanda de estacionamientos proyectada del Plan Director es mayor (57 cupos).											
Nota 4: El área correspondiente al Plan Director del Parque Zonal No. 1 podrá ser prestada en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de las actualizaciones o correcciones de cubrimiento y líneas, interpolaciones o actualización del plano topográfico de los predios que conforman el Plan Director.											
Nota 5: Del 74% de Parque Zonal No. 1 - El Otoño, correspondiente al componente ecológico, el porcentaje referente a los Cuerpos Lentos es el 25% y está clasificado como C3.											
Nota 6: En el Parque Zonal No. 1 - El Otoño el componente ecológico incluye la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria. Al momento del diseño paisajístico deberá verificarse el cumplimiento de los lineamientos ambientales establecidos en el Decreto Distrital 068 de 2017 para las Z.C.E.C.											



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público de la ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN EL OTOÑO, corresponde a 22.416,080 M2, los cuales se prevén en dos (2) globos, uno identificado como Equipamiento Público 1, con un área de 19.367,55 M2 y un segundo globo identificado como Equipamiento Público 2, con un área de 3.048,53 M2.

Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo, están priorizados para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal público de Plan Parcial N° 07 "El Otoño", de acuerdo a lo contenido en el concepto técnico 3-2018-00838 del 17 de enero de 2018. En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional o un equipamiento de mayor escala, el cual deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación de los equipamientos públicos del Plan Parcial N° 07 "El Otoño" y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018 y su vez modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" se regulan por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto 088 de 2017 y demás normas aplicables en la materia.

Los usos permitidos en las cesiones públicas para equipamiento público del plan parcial son los establecidos en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente.



11001-1-21-2229

NT: 51.216.3349
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 25 de 65

El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

I. SISTEMA DE MOVILIDAD.

El Sistema de Movilidad del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se identifican en los Planos Nos. 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 "Componentes Urbanos – Perfiles Viales".

II. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del Proyecto denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, se encuentran definidas en los planos distinguidos con los números CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03, que se aprueban y adoptan mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en los oficios Nos. 2019EE30768 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30826 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE30883 O 1 de fecha 26 de junio de 2019, 2019EE43358 O 1 de fecha 26 de agosto de 2019, Radicación No. 2020-921649 y 2020-921677, Radicación No. 2021-44165 y Radicación No. 2021-611142, expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

III. SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL.

Conforme lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" corresponden a:



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

VIA	TIPO	ANCHO MINIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida El Polo	V-2	58 con estación de Transmilenio	Avenida de la Villas	Avenida Los Libertadores
Avenida Los Libertadores	V-1	60 con separador central	Avenida El Polo	Límite suoriental del Plan Parcial

Parágrafo. Los costados de las vías Tipo V-1 y V-2 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de mínimo 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas. En cumplimiento de los perfiles señalados en el Plano N° 18 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca" del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

IV. SUBSISTEMA MALLA VIAL LOCAL.

Las vías de la malla vial local se encuentran identificadas en los planos urbanísticos adoptados en el artículo 2 del presente Acto Administrativo.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, contenido en el plano No. **CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03**, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 855 de 2019.

1. USOS PERMITIDOS DE ACUERDO AL ÁREA DE ACTIVIDAD.

De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 855 de 2019 "por medio del cual se adopta el Plan Parcial No. 7 "El Otoño" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones", la asignación de los usos permitidos se define de conformidad con el área de actividad donde se ubica cada uno de los predios,



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO, EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 27 de 65

en el predio objeto de solicitud los usos se asignan de acuerdo al área de actividad por manzana o super manzana así:

Área Urbana Integral – Zona Residencial.

Uso (Nota 1)	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9
Complementarios	Vecinal		<u>Servicios profesionales técnicos especializados:</u> Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzados, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9
	Zonal	Servicios Personales	<u>Servicios profesionales técnicos especializados:</u> Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamientos cardiovascular, laboratorios médicos, y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancias, venta de telefonía celular, viveros.	
	Zonal	Servicios Empresariales	<u>Servicios Financieros:</u> Cajeros Automáticos	
	Vecinal	Comercio	<u>Actividad Económica limitada en Comercio:</u> Artículos comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, comas, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías. Locales con área de ventas de hasta 500 m2.	



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECCACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 28 de 65

Zonal		<p><u>Venta de bienes y servicios complementarios:</u> Productos alimenticios, debidas, quipos profesionales, fotografía, calzado, productos en fotografía, calzado productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas cosméticos, estéticos, metales, piedras preciosas, cristalerías, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos comestibles de primera necesidad, juegos localizados de suerte y azar, compraventas y casas de empeño. Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m² de áreas de ventas.</p>	
Vecinal	Dotacional	<p><u>Equipamientos Colectivos</u> Se permiten todos los usos Dotacionales de escala vecinal.</p>	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
Zonal	Dotacional	<p><u>Servicios Urbanos Básicos</u></p> <p><u>Seguridad Ciudadana:</u> Subestaciones de Policía, CAI, Estaciones de bomberos, Unidad Operativa Cruz Roja.</p>	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
		<p><u>Defensa y Justicia:</u> Comisarias de familia, Unidad de Mediación y Conciliación.</p> <p><u>Abastecimiento de alimentos:</u> Plazas de mercado en predios de hasta 2000m².</p> <p><u>Equipamientos colectivos:</u></p> <p><u>Salud:</u> nivel 1 Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CCA, empresas sociales de salud el estado e Instituciones privadas de salud equivalentes a nivel 1 de atención.</p> <p><u>Bienestar Social:</u> Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3 edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.</p> <p><u>Culto:</u> Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o 700m² de construcción como máximo.</p>	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9

28



11001-1-21-2023 DE 06 DIC 2021

NIT: 51.716.336-9
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 29 de 65

Restringidos (Nota 2)	Urbana	Servicios Empresariales	Servicios Financieros. Sucursales de Bancos Corporaciones, bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
			Servicios a Empresas Inmobiliarias. Oficinas especializadas de Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas, agencias de empleo, laboratorios, de revelado, y copias.	
			Servicios de logística. Oficinas y agencias de atención al cliente, Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, coladuría, limpieza, fumigación. En ejes o zonas comerciales.	

Nota 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.
Nota 2: Estos usos están permitidos solo con frente a los parques lineales y/o vías de la malla vial arterial.

Área Urbana Integral – Zona Múltiple.

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Manténas/ Supermanzana
	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzana 10 y Supermanzana 1
	Vecinal		Servicios profesionales técnicos especializados: Peluquería, salones de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueteterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	



2021-01-21-2029

16 DE FEBRERO 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Zonal	Servicios Personales	<u>Servicios profesionales técnicos especializados.</u> Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales profesionales, públicas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos, y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancias, venta de telefonía celular, viveros. <u>Servicios alimentarios.</u> Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes. <u>Servicios Empresariales</u> Cajeros Automáticos.	Manzana 10 y Supermanzana 1
	Servicios personales	Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, casinos.	Manzana 10 y Supermanzana 1
		Servicios turísticos: Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de tercera edad.	
	Servicios Empresariales	Servicios Financieros: Sociedades de Bancos, Corporaciones, bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	
		Servicios a Empresas Inmobiliarias: Oficinas especializadas de Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas, agencias de empleo, laboratorios, de revelado y copias.	



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Principales		Servicios de logística Oficinas y agencias de atención al cliente: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celeridad, limpieza, fumigación.	
	Metropolitana	Servicios personales Alojamiento y hospedaje temporal en Hoteles, Apartahoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.	Supermanzana 1
		Servicios de Comunicación masivos y Espectáculos Establecimientos especializados: Centros de Convenciones, salas de concierto, Edificaciones de estudios de televisión, estaciones emisoras, estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas con más de 600m2.	
		Servicios Financieros Casas Matrices de Bancos, Corporaciones, bolsa, fiducias, Crédito, Seguros Cooperativos.	Manzana 10 y Supermanzana 1
		Servicios de logística Bodegas: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celeridad, limpieza y fumigación.	Supermanzana 1
	Vocinal	Comercio Venta de bienes y servicios complementarios: Artículos comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsaamentería, rancho, scores, bebidas, droguerías, papelerías, papelerías y misceláneas, ferreterías Locales con área de ventas de hasta 500 m2.	Manzana 10 y Supermanzana 1



11901-1-21-2020

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 18 DIO 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Zonal		<p>Venta de bienes y servicios complementarios: Productos alimenticios, bebidas, quipos profesionales, fotografía, calzado productos en fotografía, calzado productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos electrónicos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, plásticos, metales, piedras preciosas, cristalerías, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar acabados y decoración, artículos comestibles de primera necesidad, juegos localizados de suena y azar, compraventas y casas de empeño. Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de áreas de ventas.</p>	
Urbana		<p>Venta de bienes y servicios complementarios: Productos alimenticios, bebidas, quipos profesionales, fotografía, calzado productos en fotografía, calzado productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos electrónicos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, plásticos, metales, piedras preciosas, cristalerías, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar acabados y decoración, artículos comestibles de primera necesidad, juegos localizados de suena y azar, compraventas, casas de empeño y casinos. Establecimiento comercial de más 2.000 m2 hasta 6000 m2 de áreas de ventas.</p>	
Metropolitana		Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas.	Supermanzana I
Vocinat. Zonal y Urbana	Dotacionales	Equipamientos Colectivos Equipamientos Deportivos y Recreativos. Se permiten todos los usos.	Manzana 10 y Supermanzana I
Metropolitana		Equipamientos Colectivos Equipamientos Deportivos y Recreativos. Se permiten todos los usos.	Supermanzana I
Urbana	Servicios Personales	Servicios de parqueadero. Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos).	Supermanzana I



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.

Parágrafo 1. Para la implantación de usos comerciales de escala urbana y metropolitana una vez se cuente con el proyecto arquitectónico, se requiere la presentación por parte del desarrollador responsable del respectivo Plan de Implantación y del Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de las Secretarías Distritales de Planeación y de Movilidad, respectivamente, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción.

Parágrafo 2. Los usos Dotacionales permitidos deberán dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el respectivo plan maestro.

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

1.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de la vivienda de interés social y prioritario será el número mayor entre 42 metros cuadrados o lo que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

Se permitirán Aparta estudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.

2. PORCENTAJES MÍNIMOS DE VIP Y VIS EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN BAJO EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.

Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial n.º 07 "El Otoño", se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

2.1. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO. El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumplirá en



ACTO ADMINISTRATIVO N.º 11001-4-3-2020 DE *Urbanización*

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 34 de 65

el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018, y de manera subsidiaria se podrá trasladar a otro proyecto del mismo urbanizador dentro del ámbito del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

Los suelos destinados al cumplimiento de la obligación y su localización es la indicada en el Cuadro de Áreas y el Plano n.º 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General".

Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y dotacionales, y las manzanas que únicamente desarrollen VIP mínimo el tres (3%), los cuales deberán ser ubicados en primer piso con frente y acceso sobre vía pública vehicular o peatonal.

En caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

El señalamiento de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP podrá ser precisado en el Proyecto General Urbanístico, localizándolo en otras manzanas dentro del mismo Plan Parcial o por virtud de su traslado a otro Plan Parcial que forme parte del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca", siempre y cuando se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.3 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

En caso que se opte por el traslado de la obligación de suelo de VIS y/o VIP a otro Plan Parcial en el ámbito del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca", las manzanas que se encuentren marcadas con dicha obligación en los Planos n.os 1 de 3 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General" y 2 de 3 "Componentes Urbanos - Perfiles Viales" no podrán exceder el índice de construcción adicional al básico definido en el presente instrumento para VIS y/o VIP.



11001-1-21-2829

DE 06 DIC 2021

NIT: 51.716.336-9
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 35 de 65

3. MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA Y URBANA.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial n.º 07 "El Otoño" los impactos derivados de la implantación de usos comerciales de escala metropolitana y urbana en la Supermanzana 1 y manzana 10, se mitigarán con las acciones que se establezcan en el respectivo Plan de Implantación que debe ser adoptado para la ejecución de tales usos, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto, y aplicando en todo caso lo contenido en el DTS que forma parte integral del presente Decreto, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

4.1. ALTURA PERMITIDA:

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Quando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento





Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 36 de 65

propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido.

1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros; también aplica para semisótanos y sótanos.

1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.

1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.

3.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

3.2.1 Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empuje volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empuje contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empuje. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 37 de 65

3.2.2. Aislada: Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

NÚMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Edificaciones de 1 a 3	5.00	3.00
Edificaciones de 4 y 5	7.00	4.00
Edificaciones de 6 y 7	9.00	5.00
Edificaciones de 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios vecinos. Si por la aplicación de la tabla da como exigencia un aislamiento mayor, se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
- Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 38 de 65

d. No se exigen antejardines.

3.3. MANEJO DE VOLADIZOS: Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
Sobre espacios públicos menores a 22 metros	0.8 mt	0.8 mt	0.6 mt
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mt	1.2 mt	0.80 mt
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mt	1.6 mt	1.0 mt

Parágrafo: La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementarán el Índice de construcción.

3.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas 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, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.

5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

3.5. CERRAMIENTOS:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 40 de 65

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.
3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:
4. En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.
5. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.
6. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:
7. Para cerrar predios sin urbanizar.
8. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.
9. Adicionado por el art. 13, Decreto 049 de 2018. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 41 de 65

visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

3.6. CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los usuarios o copropietarios.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:
 - 1.1. Seis (6) mt² por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
 - 1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt² por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt² por cada 80 m² de construcción del uso.
3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt² por cada ciento veinte (120) mt² de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

ACTO ADMINISTRATIVO No. *517163349*

DE *26 Oct 2021*

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 42 de 65

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos según el uso a desarrollar corresponden a:



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 43 de 65

USOS	VIP	VIS	Vivienda no VIS	Comercio y Servicios	Dotacional
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0,80	0,80	0,80	0,80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1,10	2,00	2,00	2,55	Nota 1

Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.
2. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

14001-191-2825

25 JUL 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 44 de 65

- 4. Para efectos del cálculo del índice de construcción cuando no se supere un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.
- 5. En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

5. ESTACIONAMIENTOS.

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, las condiciones para la construcción de estacionamientos, dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación y localización de los estacionamientos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

6. ACCESOS VEHICULARES. El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplen.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 45 de 65

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "CARTILLA DEL ANDENES" (Decreto 308 de 2018)
- 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 discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 46 de 65

9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior de la ETAPA I del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION EL OTOÑO, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley-361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 47 de 65

- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** 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 establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se 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 de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **AFECCION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual)**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la **ETAPA 1** y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 48 de 65

- **Estacionamientos y condiciones de diseño**, Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo**: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones**: Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones
- **Decreto 855 de 2019**: Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.º 7 "El Otoño" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 221 de 2020**: Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI" y se adoptan otras disposiciones
- **Normas aplicables al espacio público**: Decretos 190 de 2004, 603 de 2007, 219 de 2016 y 308 de 2018.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTÍCULO 9: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable de la **ETAPA I** del desarrollo denominado **URBANIZACION EL OTOÑO** las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 49 de 65

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
 - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 50 de 65

de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matriculas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo



NT: 51-716-336-9

ACTO ADMINISTRATIVO No.

1-21-2829

DE 06 DIO 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 51 de 65

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
9. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto 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.
11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
13. 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 (DAMA, actual Secretaría Distrital



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL-201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 52 de 65

de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

- 14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
- 15. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
- 16. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
- 17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
- 18. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
- 19. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 53 de 65

20. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.
21. Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
 - a) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
22. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.
23. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013, emitida por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".
24. Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 845 de 2019, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 25. El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial, cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 26. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente, las normas para el Parque Zonal n.º 1 y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR.D.
- 27. 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.
- 28. Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- 29. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 14 del Decreto 0855 de 2019, en el costado sur del plan parcial se deberá gestionar y garantizar la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial. Esta intersección está señalada en el plano n.º 2 de 3 “Componentes Urbanos – Perfiles Viales”, como “Polígonos a gestionar” y garantiza el buen desempeño del sistema de movilidad del plan parcial y mejores condiciones de accesibilidad, conectividad o proximidad de la población con los bienes públicos y/o servicios urbanos, y acceso a la vivienda; por lo cual su ejecución hace parte de las cargas locales del



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 55 de 65

proyecto y debe ser asumida por el desarrollador. Para la gestión de esta intersección se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El urbanizador responsable deberá, en primera instancia, garantizar la gestión del suelo y la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial.
2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios del plan parcial n.º 5 podrán entregar de forma anticipada como parte de sus respectivas cesiones para espacio público, la porción de terreno necesaria para la ejecución de las obras de la intersección entre la Vía Local No. 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local No. 3 – Tipo V-6. El presente acto administrativo valdrá como el requisito para la entrega anticipada referente al “documento de adopción del instrumento de planeación y su planimetría soporte, en el evento en que aplique”, establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
3. En caso de no poder llevar a cabo lo señalado en los dos incisos anteriores, el urbanizador responsable podrá celebrar los convenios que sean requeridos con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU para que este último, en el marco de sus competencias, gestione el suelo requerido para la ejecución de las obras del sistema de movilidad localizadas por fuera del ámbito del plan parcial.
30. El urbanizador deberá dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 14 del Decreto 0855 de 2019 con respecto a que en el costado sur del plan parcial se deberá gestionar y garantizar la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial. Esta intersección está señalada en el plano n.º 2 de 3 “Componentes Urbanos – Perfiles Viales”, como “Polígonos a gestionar” y garantiza el buen desempeño del sistema de movilidad del plan parcial y mejores condiciones de accesibilidad, conectividad o proximidad de la población con los bienes



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 56 de 65

públicos y/o servicios urbanos, y acceso a la vivienda; por lo cual su ejecución hace parte de las cargas locales del proyecto y debe ser asumida por el desarrollador. Para la gestión de esta intersección se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) El urbanizador responsable deberá, en primera instancia, garantizar la gestión del suelo y la ejecución de la intersección entre la Vía Local n.º 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local n.º 3 – Tipo V-6, la cual se localiza parcialmente por fuera del ámbito del plan parcial.
 - b) Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios del plan parcial n.º 5 podrán entregar de forma anticipada como parte de sus respectivas cesiones para espacio público, la porción de terreno necesaria para la ejecución de las obras de la intersección entre la Vía Local No. 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local No. 3 – Tipo V-6. El presente acto administrativo valdrá como el requisito para la entrega anticipada referente al “documento de adopción del instrumento de planeación y su planimetría soporte, en el evento en que aplique”, establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
 - c) En caso de no poder llevar a cabo lo señalado en los dos incisos anteriores, el urbanizador responsable podrá celebrar los convenios que sean requeridos con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU para que este último, en el marco de sus competencias, gestione el suelo requerido para la ejecución de las obras del sistema de movilidad localizadas por fuera del ámbito del plan parcial.
31. Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del Plan Parcial, se precisa que para la entrada en operación del proyecto (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas en la respectiva etapa se encuentren construidas, recibidas a satisfacción por la entidad competente y en operación.
 32. Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, en el Acta de Concertación del 27 de septiembre de 2019, y por la Corporación Autónoma

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA 1, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 57 de 65

Regional de Cundinamarca – CAR en el Acta de Concertación del 9 de diciembre de 2019 que forman parte integral del presente Plan Parcial como Anexo n.º 1 y 2.

33. El urbanizador deberá adelantar el trámite para del Plan de Implantación en el marco de lo establecido en Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, y demás normas específicas.
34. Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el promotor del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano.
35. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
36. De acuerdo con el artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, la licencia de urbanización deberá señalar la obligación de adelantar el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres meses siguientes a su expedición y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.
37. Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.
38. Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, con el fin de realizar las gestiones necesarias para la gestión del suelo y desarrollo de las obras por fuera del ámbito del plan parcial establecidas específicamente en la intersección entre la Vía Local No. 4 – Tipo V-5 / Tramo 1 y la Vía Local No. 3 – Tipo V-6.

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 58 de 65

39. De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 9 de diciembre de 2019, el urbanizador del proyecto deberá implementar lo establecido en la Resolución No. 495 de 2016 por medio del cual el Distrito adopta el PGIRS respecto a lo relacionado con el manejo integral de residuos sólidos y la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible el cual señala: "El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.

40. Los costos de construcción asociados a la franja amortiguadora localizada en la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC del Plan Parcial n.º 7 "El Otoño" deberán ser asumidos por el urbanizador responsable y entregados en el proceso de licenciamiento al Distrito, posterior a su construcción con el respectivo aval de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado con respecto al sistema hidráulico, al IDR en el marco del Plan Director y el seguimiento que realiza la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se entenderán incluídas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial n.º 7 "El Otoño".

ARTÍCULO 10: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO URBANIZACION EL OTOÑO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 59 de 65

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a formar parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 60 de 65

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá."

ARTÍCULO 11: DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo de la ETAPA 1 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN EL OTOÑO, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, 11001-1-21-3021.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Los Planos del Proyecto Urbanístico General y de la ETAPA 1 del desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO aprobado bajo el número CUIS105/4-00, CUIS105/4-01, CUIS105/4-02 Y CUIS105/4-03 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-3021.
- d) 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.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue,



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 61 de 65

complemente o sustituya.

- f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico General que se aprueba y de la Licencia de urbanización para la **etapa I** que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACION EL OTOÑO, mediante el presente Acto Administrativo.
- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
- Certificación Nos. CD-001424-2021 de fecha 07 de mayo de 2021 y CD-001425-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, CD-001231-2021 de fecha 26 de junio de 2021 y CD-001423-2021 de fecha 26 de junio de 2021, expedidas por la Empresa de GAS NATURAL VANTI.
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 169455866 de fecha 18 de junio de 2021, Caso No. 169463370 de fecha 18 de junio de 2021, Caso 169986980 de fecha 22 de junio de 2021, y Caso No. 169986771 de fecha 22 de junio de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
 - Oficio No. 3131003-2021-S-2021-272205 de fecha 09 de septiembre de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
- h) Cuatro (4) planos urbanísticos en papel de seguridad.
- i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

ARTÍCULO 12: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.



11-2029

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 06 DE OCT 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 62 de 65

- 2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de 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 tal efecto.
- 3. Si los plazos se vencieran sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- 4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de urbanización.

ARTICULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

- 1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
- 2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- 3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad



11-2016-21-2829

06 DIC 2021

NIT. 51.716.334-9
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA I y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 63 de 65

horizontal conforme a las normas sobre la materia.

- 4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- 5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
- 6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 14: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para la **ETAPA I** del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION EL OTOÑO**, será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 15: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 088 de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 07 "El Otoño", SI se presentan hechos



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 64 de 65

generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

De igual forma, de conformidad con el párrafo 2 del artículo 16 Decreto Distrital 803 de 2018, y el párrafo del artículo 217 del Decreto Distrital 088 de 2017, el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe considerar la existencia de índices de construcción básicos, por lo cual no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la asunción voluntaria de cargas generales.

No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

ARTÍCULO 16: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20828045, 50N-20830009, 50N-20830010, 50N-20826899, 50N-20826898, 50N-934748, 50N-934747, 50N-944097, 50N-20851864.
3. Cuatro (4) planos con la propuesta urbanística
4. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION EL OTOÑO, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AFECTACION AV EL POLO, AREA UTIL DEL PREDIO EL OTOÑO, AC 201 45 01 (Actual), CL 201 45 91 (Actual), AK 45 201 01 (Actual), PT EL OTOÑO LT A CASABLANCA SUBA I, CL 201 45 85 (Actual), AK 45 196 A 75 (Actual) y AK 45 196 A 99 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 65 de 65

ARTÍCULO 17: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra este proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante el Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS 
ARQUITECTA


TATIANA REVIAKINA
INGENIERA


DANIEL MURCIA PABON
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria: 09 Dic 2021

CURADORA URBANA 
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT. 51.716.336-9

ESPACIO EN BLANCO



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: SANTELMO APARTAMENTOS

ESTRATO: 3 de unidades de 414

DIRECCIÓN: AC 201 45-85

CONSTRUCTORA: Urbanizadora Santa Fe de Bogotá URBANSA S.A.

FECHA (dd-mm-aa): 13/02/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Torres con Placa aligerada con pilotes preexcavados y fundidos in situ en concreto y Torres con Placa aligerada con columnas de estabilización en concreto. Comunal: Placa aligerada con pilotes preexcavados; zapatas con placa maciza aérea.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes tipo tornillo preexcavados y fundidos in situ en concreto.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Torres: Muros de mampostería reforzada con pantallas en concreto. Placas en concreto.
Comunal: Estructura aporricada con columnas en concreto.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Mampostería a la vista en ladrillo color terracota o similar para las fachadas de las torres y el edificio comunal.

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque en arcilla para muros internos de torres y muros no estructurales de edificio comunal.

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 apartamentos torres: En bloque o concreto a la vista con ligeras ondulaciones sin acabado final. Circulación torres: Pintura y carraplast sobre muros de bloque con ligeras ondulaciones. Comunal: Pintura y estuco sobre muros de concreto y arcilla con ligeras ondulaciones; mampostería a la vista

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO

P.V.C. SI NO OTRA SI NO

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Pintura y graniplast sobre muros en bloque de arcilla o concreto con ligeras ondulaciones y mampostería a la vista en color terracota según diseño.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en cerámica, vinilo o concreto según diseño.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Teja liviana y placa de concreto con ligeras ondulaciones.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Torres: En concreto con acabado en tableta de gres y gravilla. Comunal: En concreto a la vista con ligeras ondulaciones y bandas antideslizantes; en concreto con acabado en cerámica y bandas antideslizantes.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Reja metálica negra según diseño.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Dos tanques de agua potable y un tanque de red contra incendios enterrados debajo de zona de parqueaderos. Dos tanques de amortiguamiento de aguas lluvias, uno enterrado debajo de zona de parqueaderos y otro debajo en zona verde.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 para edificio comunal.
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	No aplica.
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	No aplica.
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 zona de juegos infantiles en primer piso.
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 ubicado en el primer piso del edificio comunal y 1 ubicado segundo piso del mismo ed
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	1 ubicado en el segundo piso del edificio comunal.
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	No aplica.
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	No aplica.
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	No aplica.
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicados en piso 1.
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicados en piso 1.
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	No aplica.
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicada en piso 1 y compartida con unidades de comercio.

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:

Puerta de baño de apartamentos marco y hoja en aglomerado, según diseño.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja metálica color negro, según diseño.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones.

4.2.2. HALL'S

Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones.

4.2.3. HABITACIONES

Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones.

4.2.4. COCINAS

Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones.

4.2.5. PATIOS

Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones.

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Bloque de mampostería a la vista (sin lavar), muros en concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar.

4.3.2. HABITACIONES

Bloque de mampostería a la vista (sin lavar), muros en concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar.

4.3.3. COCINAS

Bloque de mampostería a la vista (sin lavar), muros en concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar.

4.3.4. PATIOS

Bloque de mampostería a la vista (sin lavar), muros en concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar.

4.4. COCINAS

Características

4.4.1. HORNO

SI

NO

No aplica.

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

A gas de 4 puestos incorporada a mesón.

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

No aplica.

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Mesón sin salpicadero en acero inoxidable con poceta y estufa de 4 puestos a gas.

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

A gas de paso tiro forzado y natural.

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Prefabricado o similar.

4.5. BAÑOS

Características

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

No aplica.

4.5.2. ENCLAPE PISO

SI

NO

Zona húmeda (cabina ducha) piso cerámico nacional.

4.5.3. ENCLAPE PARED

SI

NO

Muros zona húmeda (cabina ducha): Cerámica nacional hasta h. 1,80m aprox. franja superior en bloque de mampostería a la vista (sin lavar).

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

No aplica.

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

Nacional sin marco y sin bisel.

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