



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

RECIBIDA DISTRITO DEL HABITAT
AL RESPONSABLE OTAR EL N°
1-2023-47114
Fecha: 2023-11-24 16:57:12
Anexo: 235 + 21 papeles
Valor: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACION DE INMUEBLES
Destino: SEGUIMIENTO Y REGISTRO
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: CONSTRUCTORA BOLIVAR

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su especie, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.		2. Identificación N°		Número NIT: 860.513.493-1	
3. Representante legal de la persona jurídica DIEGO JAVIER OSPINA GARZON		4. Identificación del representante legal 80228907		5. Registro para la enajenación de inmuebles 186073	
6. Dirección CALLE 134 # 72-31		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com adriana.lopez@constructorabolivar.com		8. Teléfono: 3204386019	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre del proyecto de vivienda CENTRAL 68			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 (TORRE 1) Y ETAPA 2 (TORRE 2)		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 177 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más 162 APARTAMENTOS VIS 1 Vivienda de Interés Social más 35 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) ACCESO PEATONAL AK 68 # 22-82 Y VEHICULAR AK 68 # 22-86			13. Localidad - UPZ Teusaquillo - UPZ 109 CIUDAD SALITRE ORIENTAL		
14. Estado 4			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 292		
16. Licencia de urbanismo 11001-1-23-2381		Fecha de ejecutora 26-sept.-2023	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-23-2381	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 3660.35		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 21520.00		20. Área a construir para esta radicación (m²) 21520.00	
21. Afectación por fenómenos de erosión 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. Chipta) AAA0074NZNX			25. Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C-1048671		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 7% \$ 5.386.634.334			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 29-abril-2026		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha	Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha	Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.	Contrato	Fecha 30-nov.-2020	Vigencia 30-nov.-2023
Prórroga 30-nov.-2024					

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 afecta 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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020230247

FECHA
4 NOV 2023

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

08 DIC 2023

DIEGO JAVIER OSPINA GARZON

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

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



ENAJENADOR: Constructora Bolívar S.A.					
Nombre del Proyecto: Central 68.					
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)					
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES	
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓			
Radificaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓			
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓			
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar). El enajenador es unico titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓			
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓			
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓			
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- FM05-FO123 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓		
Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓			
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato FM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Formato FM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Formato FM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓			
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓			
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓			
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓			
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓			
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓			
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓			
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombres de	✓			



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmiendas que todos los campos estén debidamente diligenciados			
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmado por todos en la misma hoja.			
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			
	Documentos debidamente firmados.			
	Documentos legibles.			
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.			
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.			
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta				

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

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

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

OBSERVACIONES:
Formato Flujo de caja no puede ser modificado, validar.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento / Laura Roque c.c:
 Fecha de verificación: 8 NOV 2023 / 16 NOV 2023 Firma del profesional: Laura Roque
ANEXOS PAVIA 14 NOV 2023 24 NOV 2023

RADICACIÓN COMPLETA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231005849283572494

Nro Matricula: 50C-1048671

Página 1 TURNO: 2023-685732

Impreso el 5 de Octubre de 2023 a las 04:19:31 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-05-1976 RADICACIÓN: 7623735 CON: DOCUMENTO DE: 25-04-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA0074NZXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" Y DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA CON EL A 6910 DE LA DIAGONAL 22 A LINDA: POR EL NOR-ORIENTE, DE POR MEDIO FRANAJA DE 30.00 MTRS DE ANCHO DESTINADA A CEDERSE AL D. E. DE BOGOTA CON EL RIO SANFRANCISCO EN LONGITUD DE 63.00 MTRS PUNTOS 9 Y 10 DEL PLANO POR EL SUR-ORIENTE Y SUR-ORIENTE: EN LONGITUD DE 164.00 MTRS CON LINES DE INTERSECCION DEL FERROCARRIL DEL NORTE CON EL DE GIRARDOT SIGUIENDO EN LINEA CURVA DE ORIENTE A OCCIDENTE ENTRE LOS PUNTOS 10-11-12-13-14 Y 15 DEL PLANO POR EL NOR- OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 134.00 MTRS CON AVENIDA DEL ESPECTADOR O CARRERA 68 PUNTOS 15 Y 9 DEL PLANO ESTE INMUEBLE TIENE UN AREA DE 6.449.28 MTRS.- ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS. AREA DE 10.810.54 M2. LINDEROS: DEL PUNTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 Y 1. DEL PUNTO 1 AL 2 EN 1.91 MTS, DEL PUNTO 2 AL 3 EN 3.06 MTS, DEL PUNTO 3 AL 4 EN 24.89 MTS, DEL PUNTO 4 AL 5 EN 78.93 MTS, DEL PUNTO 5 AL 6 EN 24.96 MTS, DEL PUNTO 6 AL 7 EN 9.03 MTS, DEL PUNTO 7 AL 8 EN 4.43 MTS, DEL PUNTO 8 AL 9 EN 5.38 MTS, DEL PUNTO 9 AL 10, 13.83 MTS, DEL PUNTO 10 AL 11 EN 10.91 MTS, DEL PUNTO AL 11 AL 12 EN 1.04 MTS, DEL PUNTO 12 AL 13 EN 7.53 MTS, DEL PUNTO 13 AL 14 EN 10.02 MTS, DEL PUNTO 14 AL 15 EN 12.44 MTS, DEL PUNTO 15 AL 16 EN 12.56 MTS, DEL PUNTO 16 AL 17 EN 15.06 MTS, DEL PUNTO 17 AL 18 EN 11.52 MTS, DEL PUNTO 18 AL 19 EN 5.85 MTS, DEL PUNTO 19 AL 20 EN 10.17 MTS, DEL PUNTO 20 AL PUNTO 21 EN 10.04 MTS, DEL PUNTO 21 AL 22 EN 4.26 MTS, DEL PUNTO 22 AL 23 EN 8.30 MTS, DEL PUNTO 23 AL 24 EN 9.99 MTS, DEL PUNTO 24 AL 25 EN 12.50 MTS, DEL PUNTO 25 AL 26 EN 21.56 MTS, DEL PUNTO 26 AL 27 EN 8.02 MTS, DEL PUNTO 27 AL 28 EN 13.34 MTS, DEL PUNTO 28 AL 29 EN 5.67 MTS, DEL PUNTO 29 AL 30 EN 2.67 MTS, DEL PUNTO 30 AL 31 EN 21.03 MTS, DEL PUNTO 31 AL PUNTO 1 EN 54.93 MTS Y ENCIERRA. SEGUN RESOLUCION NO. 2021-49587 DE 08-09-2021 DE LA UAEDC Y PLANO PREDIAL CATASTRAL 0ED47P7XC893 EL AREA ES 10810.60M2, LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO. 1346 DE 9 DE AGOSTO DE 2022 DE LA NOTARIA 23DE BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, INMUNIZADORA DE MADERAS MAZUERA SERRANO Y CIA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES CARDENAS ORTIZ LTDA POR ESCRITURA #343 DE ENERO 31 DE 1963 LA NOT 2 DE BOGOTA. ESTA HUBO POR APORTE DE SUS SOCIOS POR ESCRITURA # 4288 DE OPT 1954 DE LA NOT 1 DE BOGOTA.----- RESOLUCION N. 00336 DE 05 MAR 1987.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

2) CL 22A 66 21 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 22 A 68-10 LOTE D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231005849283572494

Nro Matricula: 50C-1048671

Página 2 TURNO: 2023-685732

Impreso el 5 de Octubre de 2023 a las 04:19:31 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-03-1965 Radicación: 7623735

Doc: ESCRITURA 694 del 24-02-1965 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INMUNIZADORA DE MADERAS MAUERA SERRANO Y CIA LTDA.

A: SREDNI ELIECER

A: SREDNI MARCO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guardia de la fe pública

X
X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-03-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7525 del 05-12-1975 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,500

ESPECIFICACION: : 105 APORTE DERECHOS DE CUOTA 50% CONSTITUCION SOCIEDAD ESTE Y OTRO

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

DE: SREDNI MARCO

A: INVERSIONES SREDNI Y CIA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-05-1976 Radicación: 76032083

Doc: ESCRITURA 7524 del 05-12-1975 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,500

ESPECIFICACION: : 105 APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: SREDNI ELIECER

A: INMOBILIARIA SREDNI Y CIA S.C.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2014 Radicación: 2014-82183

Doc: ESCRITURA 4345 del 02-10-2014 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. 694 DE 24-2-1965 NOT 2 BTA. EN LA CUAL SE DEJA LAS FRANJAS DE TERRENO PARA LA AV. DE EL ESPECTADOR Y AL RIO SAN FRANCISCO. ARAS ACCEDIERON AL LOTE D. CON TOTAL AREA DE 10.810,54 MT2

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

A: INMOBILIARIA SREDNI Y CIA S.A.S.

NIT# 8901063634X

A: INVERSIONES SREDNI S.A.

NIT# 8600471176X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-03-2017 Radicación: 2017-20501

Doc: ESCRITURA 176 del 10-02-2017 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ACLARACION A LA EP 2597 DEL 16-11-2008 DE LA NOT 59 EN EL SENTIDO QUE DEL FOLIO 50C-1221786 NO SE DEBIERON SEGREGAR UNAS ZONAS DE CESION, LAS CUALES SE PROCEDIERON A CERRAR Y SE PROCEDE A REALIZAR LA SEGREGACION DEL PRESENTE FOLIO.



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

Certificado generado con el Pin No: 231005849283572494

Nro Matricula: 50C-1048671

Pagina 3 TURNO: 2023-685732

Impreso el 5 de Octubre de 2023 a las 04:19:31 PM

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

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

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

DE: EL DISTRITO CAPITAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-68982

Doc: ESCRITURA 1397 del 30-11-2020 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 7525 Y 7524 DEL 05-12-1975 EN CUANTO A ACTUALIZAR LOS NOMBRES DE LAS SOCIEDADES

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

A: INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION NIT:8901063634

X

A: INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-68982

Doc: ESCRITURA 1397 del 30-11-2020 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 01005 TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION DE APORTE EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION NIT:8901063634

DE: INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION NIT:8800471176

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE D SALITRE PATRIMONIO AUTONOMO NIT: 8360537006

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-09-2022 Radicación: 2022-78682

Doc: ESCRITURA 1346 del 09-08-2022 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA. (SEGUN RESOLUCION NO. 2021-49587 DE 08-09-2021 DE LA UAEDC Y PLANO PREDIAL CATASTRAL NO. OED47P7XC893 EL AREA ES: 10810.60 M2)

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE D SALITRE - NIT P.A. 830.053.700-6

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 1997324ZONA VERDE Y COMUNAL MZ (RUPI 737-2)/CERRADO/

5 -> 1997325ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL MZ B /CERRADO/

5 -> 1997326ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL MZB TRAMO 2/CERRADO/

5 -> 1997327VIA LOCAL PARALELA MZ RUPI 737 7/CERRADO/



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

Certificado generado con el Pin No: 231005849283572494

Nro Matricula: 50C-1048671

Página 4 TURNO: 2023-685732

Impreso el 5 de Octubre de 2023 a las 04:19:31 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 15-08-2007

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: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-11232 Fecha: 29-06-2021

CODIGO Y COMENTARIO CORREGIDO VALE ART. 59 LEY 1579/2012, AUXDEL95.C2021-11232

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-19681 Fecha: 02-11-2017

/CERRADO/VALE -C2017-19681

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-685732

FECHA: 05-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Bogotá D.C., 19 de octubre de 2.023

Señores

**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y
CONTROL DE VIVIENDA**

Secretaría Distrital del Hábitat
Bogotá D.C.

Respetados señores:

LUZ HELENA AMARILLO RAMOS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 52.067.653 de Bogotá., en su calidad de Apoderada Especial en virtud del poder conferido mediante la Escritura Pública No. 3367 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Circulo Notarial de Bogotá D.C. del 21 de junio de 2023, otorgada por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía 52.419.853, en su calidad de Representante Legal Suplente Representante Legal Suplente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 7.940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad que actúa en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **CENTRAL 68 PATRIMONIO AUTONOMO**, identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1048671**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** la radicación de documentos efectuada en ese despacho por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, para la enajenación del inmueble del proyecto "**CENTRAL 68**" de la ciudad de Bogotá D.C.

El presente poder lo otorga Fiduciaria Davivienda S.A., Vocera del Fideicomiso **CENTRAL 68 PATRIMONIO AUTONOMO**, por instrucciones expresas del fideicomitente. Por tal Razón, la Fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por el apoderado durante el cumplimiento del poder que le ha sido conferido.

Cordialmente,

Desp

LUZ HELENA AMARILLO RAMOS
Apoderado Especial
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
VOCERA DEL FIDEICOMISO CENTRAL 68
NIT. 830.053.700-6



Ceballos A

Handwritten signature and a circular stamp of the Republic of Colombia.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR LUZ HELENA AMARILLO RAMOS QUIEN EXHIBIÓ LA C.C. 52067653 Y TARJETA No. *** C.S.I. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

martes 24 de octubre de 2023
BOGOTÁ D.C.



Handwritten mark or signature on the left side of the document.

Large handwritten signature or mark over the bottom right section of the document.

1

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:



MUNICIPIO DE BOGOTÁ

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA-----

----- NOTARIO _____ DEL CÍRCULO DE _____-----

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACIONES VALOR DEL ACTO

_____ COMPRAVENTA

\$,⁰⁰

0203 HIPOTECA -----DE VIVIENDA \$,⁰⁰

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO XX

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: -----

FICHA CATASTRAL GLOBAL: -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (x) RURAL ()- -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: -----

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE__ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1

UBICADO EN ACCESO PEATONAL: AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 -----

ACCESO VEHICULAR: AVENIDA CARRERA 68 # 22-86-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

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

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE -----NIT 830.053.700-6

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR -----

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A.-----NIT: 860.513.493-1

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

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

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

comparecieron de una parte, _____, mayor de edad, vecina
de esta ciudad, identificada con la Cédula de ciudadanía No. _____ de
_____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder
que le fue otorgado mediante escritura pública número
_____ (____) del _____ (____) de _____ de _____ (202_),
otorgado en la Notaría Setenta y dos (72) del Circulo Bogotá, documento
que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre y representación de:

--- 1) **Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D
SALITRE** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida
mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del
catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada
en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que para los
efectos del presente documento se denominará **La Vendedora** ; 2)
Constructora Bolívar S.A., que actúa como **Fideicomitente** del Fideicomiso
LOTE D SALITRE del Conjunto Residencial Central 68 Etapa 1, (en los
sucesivo **La Constructora o el Fideicomitente Desarrollador**) sociedad
comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura
pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de
abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría
Veintinueve (29) de Bogotá D.C., y, de la otra parte; _____, mayor
de edad, identificad_ con la cédula de ciudadanía número
_____ expedida en xxxxxxxxxxxxxxxx, de estado civil
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente en la **UNIDAD PRIVADA
APARTAMENTO No. _____ TORRE ____** Que forma parte del **Conjunto
Residencial Central 68 Etapa 1** (en adelante **El Inmueble**), Ubicado en **LA
AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 (ACCESO PEATONAL) y AVENIDA CARRERA**

68 # 22-86 (ACCESO VEHICULAR) Tel: xxxxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador** , y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **antecedentes**: -----

a. Que por documento privado de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre **Constructora** y **la Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno marcado con la letra **D** que hacen parte de la **URBANIZACIÓN "CENTRAL 68"** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.

Que con base en estos antecedentes, **La Vendedora**, obrando como vocera del **Fideicomiso** concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido la **Constructora** en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del **Conjunto**. Contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.- **La Vendedora** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble**:

La UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. _____ TORRE PARQUEADERO _____ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO ubicado LA AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 (ACCESO PEATONAL) y AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ -----

El Conjunto en mención se encuentra conformado por trescientos setenta y

cuatro (374) bienes privados (apartamentos) de los cuales: La Etapa uno (1) está conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS desarrolla en diecinueve (19) pisos de altura y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda, de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP desarrolla en DIECINUEVE (19) pisos de altura y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el **Conjunto**.-----

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

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con cabida superficiaria: diez mil ochocientos diez punto sesenta metros cuadrados (10810.60 M2) el cual se describe y alindera como se indica a continuación: Del punto A, Este 96511,4 Norte 105542,9 al punto B NORTE en distancia de 164,2 mts., con AK 68. Del punto B, Este 96398,3 Norte 105425,5 al punto C OESTE en distancia de 8,6 mts., con AK 68. Del punto C, Este 96398,5 Norte 105405,3 al punto D SUR en distancia de 3,9 mts., con AC 22. Del punto D, Este 96397,9 Norte 105417,6 al punto E SUR en distancia de 1,5 mts., con AC 22. Del punto E, Este 96398,7 Norte 105414,1 al punto F SUR en distancia de 2,4 mts., con KR 66. Del punto F, Este 96404,4 Norte 105412,4 al punto G ESTE en distancia de 6,3 mts., con KR 66. Del punto G, Este 96409,8 Norte 105411,8 al punto H ESTE en distancia de 8,2 mts., con KR 66. Del punto H, Este 96415,6 Norte 105411,3 al punto I ESTE en distancia de 17,5 mts., con KR 66. Del punto I, Este 96447,7 Norte 105412,7 al punto J ESTE en distancia de 104,1 mts., con KR 66. Del punto J, Este 96514,3 Norte 105438,8 al punto K ESTE en distancia de 52,2 mts., con KR 66. Del punto K, Este 96563,8 Norte 105487,3 al punto L ESTE en distancia de 2,7 mts., con KR 66. Del punto L, Este 96565,5 Norte 105489,4 al punto A NORTE en distancia de 76 mts., con CL 22 A.

Este inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

PARAGRAFO 1: Los linderos anteriormente descritos corresponden al lote en mayor extensión, sin embargo, actualmente **la Vendedora** se encuentra

tramitando la escritura mediante la cual se constituirá el Urbanismo, del cual surgirá la manzana en la que se desarrollará el Conjunto.

PARAGRAFO 2: El proyecto se desarrollará en dos (2) etapas constructivas: Etapa uno (1) conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP para un total de trescientas setenta y cuatro (374) unidades de vivienda NO VIS, VIS y VIP.-----

El Inmueble materia de este acto tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL N°** - _____ y alindera como a continuación se señala: ----- La **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __ TORRE __ DEPÓSITO _____ PARQUEADERO _____ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO**, ubicado en la **avenida carrera 68 # 22-82 (acceso peatonal) y avenida carrera 68 # 22-86 (acceso vehicular) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá.**-----

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

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

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

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

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de tres mil seiscientos sesenta punto treinta y seis metros cuadrados (3.660.36 M²), de la cual se destinará una porción equivalente a dos mil novecientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (2.935.90M²) para desarrollar la **Etapa 1**; una porción equivalente a setecientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (724.46M²), para desarrollar la **Etapa 2** sin que implique división material del **Predio**. **El Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior,

con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

3. Que las Etapas que hacen parte de **El conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.

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

Esta certificación se obtiene en dos fases:

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

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

5. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto y las Etapas 1 y 2**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto y las Etapas 1 y 2**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con oficio expedido por Secretaría de Planeación de Bogotá, el día ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

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

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal

de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelantes ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
 - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
 - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
 - c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
 - d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros

estructurales de concreto o la placa de entepiso de las edificaciones.

- e. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
- f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
- g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
- h. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001 en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública _____ () del _____ () de _____ del año _____, otorgada en la Notaria _____ () de _____.

Parágrafo: El Comprador manifiesta:

1. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
2. Que **La Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso,

podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.

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

TERCERA: Título de adquisición.

1. **El Predio** fue adquirido por **La Vendedora**, por transferencia de dominio a título de restitución de aporte en fiducia mercantil que en su favor efectuó INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION e INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION, mediante escritura pública número mil trescientos noventa y siete (1.397) del treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671**.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia integral de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0527 del veintiuno (21) de abril de 2021 ejecutoriada el veintisiete (27) de mayo de 2021, modificada mediante Resolución 11001-3-23-0103 del diez (10) de enero de 2023 ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero de 2023, ambas expedidas por la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá y modificada mediante Resolución 11001-1-23-2381 del seis (06) de septiembre de 2023 ejecutoriada el veintiséis (26) de septiembre de 2023, expedida por la Curaduría Urbana número 1 de Bogotá, se concedió la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo del proyecto "**CENTRAL 68**".

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

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

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

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

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

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

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

Inmueble que adquiere a través de este mismo instrumento.-----

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

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

Parágrafo Segundo: El Comprador deberá reconocer y pagar a La Vendedora, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que El Comprador se ha comprometido a cancelar con el producto de El Crédito. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de El Crédito y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de El Crédito existiere un saldo a favor de El Comprador, el mismo será reembolsado.

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

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

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

Parágrafo Sexto: El Comprador autoriza expresa e irrevocablemente a La

Entidad Crediticia para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a **La Vendedora**.

SEXTA: Impuestos y Contribuciones.

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

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

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

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

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

compraventa.

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

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

ante las entidades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar

a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

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

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

Parágrafo 3: **La Vendedora** o **La Constructora** podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin

limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble**, **La Constructora** entregará a **El Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

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

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 1 y Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 1 y Etapa 2:** se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dichas Etapas, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2**, se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado

definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.

2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las

partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

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

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

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

DÉCIMA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. **La Vendedora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida el _____ de _____ de 2022, como consta en el radicado número _____ en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley.

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos

- sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
 3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
 4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

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

presente instrumento público. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compareció

La Vendedora,

- 1. EN REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como voceradel FIDEICOMISO LOTE D SALITRE - NIT 830.053.700-6**
- 2. REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT: 860.513.493-1**

El Comprador E HIPOTECANTE (S).

17

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE

EL PROMITENTE COMPRADOR:

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

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

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

Entre los suscritos, de una parte **JULY PINEDA VARGAS** y **MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA**, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Cartagena y Barranquilla, respectivamente, identificadas como aparece al pie de sus firmas, quienes en virtud de los poderes que les fueron otorgados por medio de las escrituras públicas cuatro mil quinientos tres (4.503) del veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) y seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), ambos otorgados en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**, quien para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** y como promotora y constructora del conjunto residencial "**CENTRAL 68**" (en adelante **EL CONJUNTO**), sociedad que en adelante se denominará **LA CONSTRUCTORA** y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Que por documento privado de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre **Constructora** y **la Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno marcado con la letra **D** que hacen parte de la **URBANIZACIÓN "CENTRAL 68"** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que **El Predio** se describe y alindera así:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con cabida superficial: diez mil ochocientos diez punto sesenta metros cuadrados (10810.60 M2) el cual se describe y alindera como se indica a continuación: Del punto A, Este 96511,4 Norte 105542,9 al punto B NORTE en distancia de 164,2 mts., con AK 68. Del punto B, Este 96398,3 Norte 105425,5 al punto C OESTE en distancia de 8,6 mts., con AK 68. Del punto C, Este 96398,5 Norte 105405,3 al punto D SUR en distancia de 3,9 mts., con AC 22. Del punto D, Este 96397,9 Norte 105417,6 al punto E SUR en distancia de 1,5 mts., con AC 22. Del punto E, Este 96398,7 Norte 105414,1 al punto F SUR en distancia de 2,4 mts., con KR 66. Del punto F, Este 96404,4 Norte 105412,4 al punto G ESTE en distancia de 6,3 mts., con KR 66. Del punto G, Este 96409,8 Norte 105411,8 al punto H ESTE en distancia de 8,2 mts., con KR 66. Del punto H, Este 96415,6 Norte 105411,3 al punto I ESTE en distancia de

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

17,5 mts., con KR 66. Del punto I, Este 96447,7 Norte 105412,7 al punto J ESTE en distancia de 104,1 mts., con KR 66. Del punto J, Este 96514,3 Norte 105438,8 al punto K ESTE en distancia de 52,2 mts., con KR 66. Del punto K, Este 96563,8 Norte 105487,3 al punto L ESTE en distancia de 2,7 mts., con KR 66. Del punto L, Este 96565,5 Norte 105489,4 al punto A NORTE en distancia de 76 mts., con CL 22 A.

Este inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

PARAGRAFO 1: Los linderos anteriormente descritos corresponden al lote en mayor extensión, sin embargo, actualmente la **Promitente Vendedora** se encuentra tramitando la escritura mediante la cual se constituirá el Urbanismo, del cual surgirá la manzana en la que se desarrollará el Conjunto.

PARAGRAFO 2: El proyecto se desarrollará en dos (2) etapas constructivas: Etapa uno (1) conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP para un total de trescientas setenta y cuatro (374) unidades de vivienda NO VIS, VIS y VIP.

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

SEGUNDA: Objeto. La **Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en: acceso peatonal avenida carrera sesenta y ocho (AK 68) número veintidós ochenta y dos (22-82) y acceso vehicular avenida carrera (AK 68) número veintidós ochenta y seis (22-86), de la actual nomenclatura **Urbana** de Bogotá, el cual se indica, describe y alindera en el anexo único de **Linderos**.

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

- 1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
- 2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman la **Etapa 1 y Etapa 2 del Conjunto del Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
- 3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con oficio expedido por Secretaría de Planeación de Bogotá, el día ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
- 4. Que sobre **El Predio** descrito en esta cláusula se desarrollará **El Conjunto** en varias etapas de construcción (en

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

adelante las Etapas) de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. El Predio contará con un área de tres mil seiscientos sesenta punto treinta y seis metros cuadrados (3.660.36 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a dos mil novecientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (2.935.90M2) para desarrollar la **Etapa 1**; una porción equivalente a setecientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (724.46M2), para desarrollar la **Etapa 2** sin que implique división material del Predio. El **Promitente Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

- 5. Que las etapas constructivas que hacen parte de **El Conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.
- 6. Que al alindar los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas:
 - a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitriones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

2. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
3. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto de las Cesantías depositadas en Haga clic aquí para escribir texto.. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
4. El saldo del precio, o sea, la suma de Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto.) que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Haga clic aquí para escribir

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

texto.) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

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

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito**, en caso de que por cualquier causa este no sea aprobado, o sea aprobado por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo. El desembolso deberá acaecer sesenta (60) días hábiles antes a la fecha señalada para la firma de la escritura de compraventa.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.

4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, seis (6) meses antes a la fecha pactada para la firma de la escritura pública, mediante la cual se dará cumplimiento a **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
8. Constituir hipoteca sobre El Inmueble en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se tratara de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

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

En los casos previstos en la presente clausula, **La Promitente Vendedora** informará a **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo, tanto los hechos que dieron lugar al aplazamiento como la nueva fecha, hora y si es del caso la Notaría en la que se procederá

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

Parágrafo 4: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

Parágrafo 5: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 6: En caso que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

Parágrafo 7: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 8: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 9: **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 1 y Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 1 y Etapa 2:** se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dichas Etapas, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2**, se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Promitente Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Promitente Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Promitente Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

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

Parágrafo 1: Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Promitente Vendedora** y por tal

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

motivo no se pudiere efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

DÉCIMA: Título de adquisición.

1. El Predio fue adquirido por **La Promitente Vendedora**, por transferencia de dominio a título de restitución de aporte en fiducia mercantil que en su favor efectuó INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION e INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION, mediante escritura pública número mil trescientos noventa y siete (1.397) del treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671**.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia integral de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0527 del veintiuno (21) de abril de 2021 ejecutoriada el veintisiete (27) de mayo de 2021, modificada mediante Resolución 11001-3-23-0103 del diez (10) de enero de 2023 ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero de 2023, ambas expedidas por la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá y modificada mediante Resolución 11001-1-23-2381 del seis (06) de septiembre de 2023 ejecutoriada el veintiséis (26) de septiembre de 2023, expedida por la Curaduría Urbana número 1 de Bogotá, se concedió la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo del proyecto "**CENTRAL 68**".

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

DÉCIMA SEGUNDA: Impuestos y Contribuciones.

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

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

- a) En caso de que no se haya realizado el desglobo catastral del lote sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** y en consecuencia, la entidad catastral no le haya asignado número predial individual a **El Inmueble**, **La Constructora** cancelará el impuesto predial del lote de terreno donde se desarrolla **El Conjunto**, obligándose cada copropietario a reembolsar a favor de **La Constructora**, el valor que resultare de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** según se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desglobo catastral, **El Promitente Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**. **La Constructora** podrá realizar el cobro antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa, informándole así a **El Promitente Comprador** por cualquier medio idóneo el valor proporcional del impuesto predial que debe asumir, la vigencia fiscal a la cual corresponde y la fecha en la cual deberá realizar dicho pago.

2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Promitente Comprador**. En caso de que **La Promitente**

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

Vendedora haya cancelado la contribución de valorización por El Predio, El Promitente Comprador reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

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

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

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

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

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

1. En el momento de la entrega de El Inmueble, El Promitente Comprador debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de El Inmueble, con el fin de que La Promitente Vendedora haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de El Inmueble, El Promitente Comprador deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales que les sean aplicables.
2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas, estando **la Constructora** facultada para efectuar las

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

verificaciones que considere pertinentes en bases de datos públicas o privadas (de orden nacional o internacional) donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita.

3. Cuando exista en contra de **El Promitente Comprador** sentencia judicial en firme que lo condene por la comisión de los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que puedan colocar a **La Promitente Vendedora**, frente a un riesgo legal o reputacional.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales.
5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución de **La Promesa** y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA: Habeas Data. **El Promitente Comprador** SI NO autoriza de forma previa, expresa e informada a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de **La Promitente Vendedora** y de **La Constructora**, tiene como finalidad cumplir con

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

1. La Promitente Vendedora

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

2. La Constructora

- b. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
- c. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
- d. **Teléfono:** (601) 6258100.
- e. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.constructorabolivar.com>

3. Canales de comunicación autorizados: De acuerdo con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, el CLIENTE autoriza que CONSTRUCTORA BOLÍVAR lo contacte a través de los siguientes canales de comunicación:

- a. Llamada telefónica.
- b. Envío de correo electrónico.
- c. Envío de mensajes de texto.
- d. Redes sociales.
- e. Correo certificado.

Periodicidad y horarios de contacto: CONSTRUCTORA BOLÍVAR podrá contactar al CLIENTE en los siguientes horarios:

Lunes a viernes: 7:00 am a 7:00 pm

Sábados: 8:00 am a 3:00 pm

Si el CLIENTE desea que lo contacten en un horario diferente al establecido anteriormente, deberá manifestarlo expresamente a **CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, para que así, la autorización se estipule en un documento diferente al contrato que se firmó para adquirir el bien o servicio.

El CLIENTE reconoce que podrá ser contactado en varias oportunidades, en el evento, en que el contacto tenga como finalidad informar al CLIENTE sobre la confirmación oportuna de las operaciones monetarias realizadas, para enviar información solicitada por el CLIENTE o generar alertas sobre transacciones fraudulentas, inusuales o sospechosas.

Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales. Autorizo SI () NO () expresamente a **La Constructora** a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

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

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

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 1
(FORMATO NO VIS - CRÉDITO)

FirmaAsesor

Haga clic aquí para escribir texto.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE

EL PROMITENTE COMPRADOR:

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

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

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

Entre los suscritos, de una parte JULY PINEDA VARGAS y MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Cartagena y Barranquilla, respectivamente, identificadas como aparece al pie de sus firmas, quienes en virtud de los poderes que les fueron otorgados por medio de las escrituras públicas cuatro mil quinientos tres (4.503) del veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) y seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), ambos otorgados en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE, quien para los efectos del presente documento se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA; 2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE y como promotora y constructora del conjunto residencial "CENTRAL 68" (en adelante EL CONJUNTO), sociedad que en adelante se denominará LA CONSTRUCTORA y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

- 1. Que por documento privado de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre Constructora y la Promitente Vendedora, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO LOTE D SALITRE (en adelante El Fideicomiso), con el objeto de que La Promitente Vendedora detente la titularidad de un lote de terreno marcado con la letra D que hacen parte de la URBANIZACIÓN "CENTRAL 68" (en adelante El Predio), conserve y defienda su propiedad, permita que La Constructora por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante El Conjunto) sobre El Predio y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
- 2. Que El Predio se describe y alindera así:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con cabida superficial: diez mil ochocientos diez punto sesenta metros cuadrados (10810.60 M2) el cual se describe y alindera como se indica a continuación: Del punto A, Este 96511,4 Norte 105542,9 al punto B NORTE en distancia de 164,2

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

mts., con AK 68. Del punto B, Este 96398,3 Norte 105425,5 al punto C OESTE en distancia de 8,6 mts., con AK 68. Del punto C, Este 96398,5 Norte 105405,3 al punto D SUR en distancia de 3,9 mts., con AC 22. Del punto D, Este 96397,9 Norte 105417,6 al punto E SUR en distancia de 1,5 mts., con AC 22. Del punto E, Este 96398,7 Norte 105414,1 al punto F SUR en distancia de 2,4 mts., con KR 66. Del punto F, Este 96404,4 Norte 105412,4 al punto G ESTE en distancia de 6,3 mts., con KR 66. Del punto G, Este 96409,8 Norte 105411,8 al punto H ESTE en distancia de 8,2 mts., con KR 66. Del punto H, Este 96415,6 Norte 105411,3 al punto I ESTE en distancia de 17,5 mts., con KR 66. Del punto I, Este 96447,7 Norte 105412,7 al punto J ESTE en distancia de 104,1 mts., con KR 66. Del punto J, Este 96514,3 Norte 105438,8 al punto K ESTE en distancia de 52,2 mts., con KR 66. Del punto K, Este 96563,8 Norte 105487,3 al punto L ESTE en distancia de 2,7 mts., con KR 66. Del punto L, Este 96565,5 Norte 105489,4 al punto A NORTE en distancia de 76 mts., con CL 22 A.

Este inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

PARAGRAFO 1: Los linderos anteriormente descritos corresponden al lote en mayor extensión, sin embargo, actualmente **la Promitente Vendedora** se encuentra tramitando la escritura mediante la cual se constituirá el Urbanismo, del cual surgirá la manzana en la que se desarrollará el Conjunto.

PARAGRAFO 2: El proyecto se desarrollará en dos (2) etapas constructivas: Etapa uno (1) conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP para un total de trescientas setenta y cuatro (374) unidades de vivienda NO VIS, VIS y VIP.

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

SEGUNDA: Objeto. **La Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en: acceso peatonal avenida carrera sesenta y ocho (AK 68) número veintidós ochenta y dos (22-82) y acceso vehicular avenida carrera (AK 68) número veintidós ochenta y seis (22-86), de la actual nomenclatura **Urbana** de Bogotá, el cual se indica, describe y alindera en el anexo único de **Linderos**.

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia,

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.

3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con oficio expedido por Secretaria de Planeación de Bogotá, el día ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. Que sobre **El Predio** descrito en está clausula se desarrollará **El Conjunto** en varias etapas de construcción (en adelante las Etapas) de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de tres mil seiscientos sesenta punto treinta y seis metros cuadrados (3.660.36 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a dos mil novecientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (2.935.90M2) para desarrollar la **Etapas 1**; una porción equivalente a setecientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (724.46M2), para desarrollar la **Etapas 2** sin que implique división material del **Predio**. **El Promitente Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.
5. Que las etapas constructivas que hacen parte de **El Conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.
6. Que al alinderar los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas:
 - a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

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

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

1. Por concepto de cuota inicial:
 - a. La suma de [Haga clic aquí para escribir texto.](#), ([Haga clic aquí para escribir texto.](#)) Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- b. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) para cancelar en las siguientes fechas.

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

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

Parágrafo 1: con respecto al precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que la suma de dinero mencionada en esta cláusula corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que se espera estarán vigentes en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública. En todo caso, si como resultado de la variación resultara alguna diferencia a favor de **El Promitente Comprador**, la misma será abonada a los gastos e impuestos de otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, la diferencia a cargo de **El Promitente Comprador** se sumará a la última cuota del precio de compraventa.

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- aprobados, o sean aprobados por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá así mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
 5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
 6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

entregará a **La Promitente Vendedora**, al momento de la firma de La Promesa, la correspondiente carta de autorización para el retiro de **El Subsidio De Vivienda** junto con sus rendimientos.

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

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

Parágrafo 2: Si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega **El Subsidio De Vivienda** y **El Promitente Comprador** no entrega de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, se entenderá incumplida **La Promesa** por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

Parágrafo 3: Si **La Promitente Vendedora** tuviere conocimiento que **El Promitente Comprador** ha incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda**, o si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega el subsidio familiar de vivienda por cualquier índole, se dará por terminada La Promesa por incumplimiento de **El Promitente Comprador**, facultando a **la Promitente Vendedora** para efectuar el cobro de las arras pactadas, tal como lo indican las cláusulas de Terminación de La Promesa y de Arras contenidas en la presente promesa de compraventa.

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

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de La Promesa.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de La Promesa.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS - PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 6: En el evento en que **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia **La Entidad Crediticia** no desembolsare el valor **El Crédito** y **El Promitente Comprador** no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30)

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

días hábiles contados a partir de la negativa de **La Entidad Crediticia**, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de **La Entidad Crediticia**, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que El inmueble quede nuevamente de propiedad de **La Promitente Vendedora** y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, **El Promitente Comprador** se compromete a instruir a **La Entidad Crediticia** para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por **El Promitente Comprador** y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a **La Promitente Compradora** como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a **El Promitente Comprador**, sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio **La Constructora** determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

presente cláusula, está informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 4: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

Parágrafo 5: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 6: En caso que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

Parágrafo 7: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 8: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 9: **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 1 y Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 1 y Etapa**

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

2: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dichas Etapas, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2**, se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

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

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

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

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

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.

1. El Predio fue adquirido por La Promitente Vendedora, por transferencia de dominio a título de restitución de aporte en fiducia mercantil que en su favor efectuó INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION e INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION, mediante escritura pública número mil trescientos noventa y siete (1.397) del treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1048671.
2. La construcción de El Conjunto la adelanta La Constructora con fundamento en la licencia integral de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0527 del veintiuno (21) de abril de 2021 ejecutoriada el veintisiete (27) de mayo de 2021, modificada mediante Resolución 11001-3-23-0103 del diez (10) de enero de 2023 ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero de 2023, ambas expedidas por la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá y modificada mediante Resolución 11001-1-23-2381 del seis (06) de septiembre de 2023 ejecutoriada el veintiséis (26) de septiembre de 2023, expedida por la Curaduría Urbana número 1 de Bogotá, se concedió la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo del proyecto "CENTRAL 68".

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

DÉCIMA TERCERA: Impuestos y Contribuciones.

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

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

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

b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado El Conjunto cuente con la resolución de desenglobe catastral, El Promitente Comprador asumirá el pago del impuesto predial de El Inmueble.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

previsto en la Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos. Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS - PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM - SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

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

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

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: Cesión de La Promesa. El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de El

37

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

1. **La Promitente Vendedora**
 - a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
 - b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
 - c. **Teléfono:** (601) 3300000
 - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavivienda.com>
2. **La Constructora**
 - a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
 - b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
 - c. **Teléfono:** (601) 6258100.
 - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.constructorabolivar.com>
3. **Canales de comunicación autorizados:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, el CLIENTE autoriza que CONSTRUCTORA BOLÍVAR lo contacte a través de los siguientes canales de comunicación:

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- a. Llamada telefónica.
- b. Envío de correo electrónico.
- c. Envío de mensajes de texto.
- d. Redes sociales.
- e. Correo certificado.

Periodicidad y horarios de contacto: CONSTRUCTORA BOLÍVAR podrá contactar al CLIENTE en los siguientes horarios:

Lunes a viernes: 7:00 am a 7:00 pm

Sábados: 8:00 am a 3:00 pm

Si el CLIENTE desea que lo contacten en un horario diferente al establecido anteriormente, deberá manifestarlo expresamente a **CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, para que así, la autorización se estipule en un documento diferente al contrato que se firmó para adquirir el bien o servicio.

El CLIENTE reconoce que podrá ser contactado en varias oportunidades, en el evento, en que el contacto tenga como finalidad informar al CLIENTE sobre la confirmación oportuna de las operaciones monetarias realizadas, para enviar información solicitada por el CLIENTE o generar alertas sobre transacciones fraudulentas, inusuales o sospechosas.

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

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

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

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

TRIGÉSIMA: Dirección para correspondencia y notificaciones. El Promitente Comprador manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección [Haga clic aquí para escribir texto](#), y al siguiente correo electrónico [Haga clic aquí para escribir texto](#). Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA

C.C. No. 1.129.566.498 de Barranquilla

1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE

2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

Titular1

C.C. No.

Titular2

C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

Titular3

C.C. No.

Titular4

C.C. No.

FirmaAsesor

Haga clic aquí para escribir texto.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE

EL PROMITENTE COMPRADOR:

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

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

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

Entre los suscritos, de una parte JULY PINEDA VARGAS y MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Cartagena y Barranquilla, respectivamente, identificadas como aparece al pie de sus firmas, quienes en virtud de los poderes que les fueron otorgados por medio de las escrituras públicas cuatro mil quinientos tres (4.503) del veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) y seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), ambos otorgados en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE, quien para los efectos del presente documento se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA; 2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE y como promotora y constructora del conjunto residencial "CENTRAL 68" (en adelante EL CONJUNTO), sociedad que en adelante se denominará LA CONSTRUCTORA y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Que por documento privado de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre Constructora y la Promitente Vendedora, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO LOTE D SALITRE (en adelante El Fideicomiso), con el objeto de que La Promitente Vendedora detente la titularidad de un lote de terreno marcado con la letra D que hacen parte de la URBANIZACIÓN "CENTRAL 68" (en adelante El Predio), conserve y defienda su propiedad, permita que La Constructora por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante El Conjunto) sobre El Predio y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que El Predio se describe y alindera así:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con cabida superficial: diez mil ochocientos diez punto sesenta metros cuadrados (10810.60 M2) el cual se describe y alindera como se indica a continuación: Del punto A, Este 96511,4 Norte 105542,9 al punto B NORTE en distancia de 164,2

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

mts., con AK 68. Del punto B, Este 96398,3 Norte 105425,5 al punto C OESTE en distancia de 8,6 mts., con AK 68. Del punto C, Este 96398,5 Norte 105405,3 al punto D SUR en distancia de 3,9 mts., con AC 22. Del punto D, Este 96397,9 Norte 105417,6 al punto E SUR en distancia de 1,5 mts., con AC 22. Del punto E, Este 96398,7 Norte 105414,1 al punto F SUR en distancia de 2,4 mts., con KR 66. Del punto F, Este 96404,4 Norte 105412,4 al punto G ESTE en distancia de 6,3 mts., con KR 66. Del punto G, Este 96409,8 Norte 105411,8 al punto H ESTE en distancia de 8,2 mts., con KR 66. Del punto H, Este 96415,6 Norte 105411,3 al punto I ESTE en distancia de 17,5 mts., con KR 66. Del punto I, Este 96447,7 Norte 105412,7 al punto J ESTE en distancia de 104,1 mts., con KR 66. Del punto J, Este 96514,3 Norte 105438,8 al punto K ESTE en distancia de 52,2 mts., con KR 66. Del punto K, Este 96563,8 Norte 105487,3 al punto L ESTE en distancia de 2,7 mts., con KR 66. Del punto L, Este 96565,5 Norte 105489,4 al punto A NORTE en distancia de 76 mts., con CL 22 A.

Este inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

PARAGRAFO 1: Los linderos anteriormente descritos corresponden al lote en mayor extensión, sin embargo, actualmente **la Promitente Vendedora** se encuentra tramitando la escritura mediante la cual se constituirá el Urbanismo, del cual surgirá la manzana en la que se desarrollará el Conjunto.

PARAGRAFO 2: El proyecto se desarrollará en dos (2) etapas constructivas: Etapa uno (1) conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP para un total de trescientas setenta y cuatro (374) unidades de vivienda NO VIS, VIS y VIP.

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

SEGUNDA: Objeto. **La Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en: acceso peatonal avenida carrera sesenta y ocho (AK 68) número veintidós ochenta y dos (22-82) y acceso vehicular avenida carrera (AK 68) número veintidós ochenta y seis (22-86), de la actual nomenclatura **Urbana** de Bogotá, el cual se indica, describe y alindera en el anexo único de **Linderos**.

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia,

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.

3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con oficio expedido por Secretaria de Planeación de Bogotá, el día ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. Que sobre **El Predio** descrito en está clausula se desarrollará **El Conjunto** en varias etapas de construcción (en adelante las Etapas) de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de tres mil seiscientos sesenta punto treinta y seis metros cuadrados (3.660.36 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a dos mil novecientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (2.935.90M2) para desarrollar la **Etapas 1**; una porción equivalente a setecientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (724.46M2), para desarrollar la **Etapas 2** sin que implique división material del **Predio**. **El Promitente Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** queda facultada para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Promitente Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.
5. Que las etapas constructivas que hacen parte de **El Conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.
6. Que al alinderar los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas:
 - a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado;
 - b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal;
 - c) Área Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP - PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

b. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) para cancelar en las siguientes fechas.

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

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

Parágrafo 1: con respecto al precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que la suma de dinero mencionada en esta cláusula corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que se espera estarán vigentes en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública. En todo caso, si como resultado de la variación resultara alguna diferencia a favor de **El Promitente Comprador**, la misma será abonada a los gastos e impuestos de otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, la diferencia a cargo de **El Promitente Comprador** se sumará a la última cuota del precio de compraventa.

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá así mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

entregará a **La Promitente Vendedora**, al momento de la firma de La Promesa, la correspondiente carta de autorización para el retiro de **El Subsidio De Vivienda** junto con sus rendimientos.

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

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

Parágrafo 2: Si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega **El Subsidio De Vivienda** y **El Promitente Comprador** no entrega de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, se entenderá incumplida **La Promesa** por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

Parágrafo 3: Si **La Promitente Vendedora** tuviere conocimiento que **El Promitente Comprador** ha incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda**, o si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega el subsidio familiar de vivienda por cualquier índole, se dará por terminada La Promesa por incumplimiento de **El Promitente Comprador**, facultando a **la Promitente Vendedora** para efectuar el cobro de las arras pactadas, tal como lo indican las cláusulas de Terminación de La Promesa y de Arras contenidas en la presente promesa de compraventa.

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

- 1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
- 2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de La Promesa.
- 3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
- 4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
- 5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
- 6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de La Promesa.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 6: En el evento en que **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia **La Entidad Crediticia** no desembolsare el valor **El Crédito** y **El Promitente Comprador** no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30)

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

días hábiles contados a partir de la negativa de **La Entidad Crediticia**, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de **La Entidad Crediticia**, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que El Inmueble quede nuevamente de propiedad de **La Promitente Vendedora** y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, **El Promitente Comprador** se compromete a instruir a **La Entidad Crediticia** para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por **El Promitente Comprador** y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a **La Promitente Compradora** como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a **El Promitente Comprador**, sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio **La Constructora** determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

presente cláusula, está informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente Promesa, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

Parágrafo 4: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

Parágrafo 5: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

Parágrafo 6: En caso que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

Parágrafo 7: Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

Parágrafo 8: Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda y aceptar la constitución de la hipoteca.

Parágrafo 9: **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

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

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

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

45

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP - PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 1 y Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 1 y Etapa**

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

2: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dichas Etapas, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2**, se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

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

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

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

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

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.

1. El **Predio** fue adquirido por **La Promitente Vendedora**, por transferencia de dominio a título de restitución de aporte en fiducia mercantil que en su favor efectuó **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION e INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION**, mediante escritura pública número mil trescientos noventa y siete (1.397) del treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671**.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia integral de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0527 del veintiuno (21) de abril de 2021 ejecutoriada el veintisiete (27) de mayo de 2021, modificada mediante Resolución 11001-3-23-0103 del diez (10) de enero de 2023 ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero de 2023, ambas expedidas por la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá y modificada mediante Resolución 11001-1-23-2381 del seis (06) de septiembre de 2023 ejecutoriada el veintiséis (26) de septiembre de 2023, expedida por la Curaduría Urbana número 1 de Bogotá, se concedió la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo del proyecto "**CENTRAL 68**".

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

DÉCIMA TERCERA: Impuestos y Contribuciones.

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

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

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

b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desenglobe catastral, **El Promitente Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP - PRECIO SMMLV- CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

previsto en la Ley.

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

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

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

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

DÉCIMA SÉPTIMA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. De conformidad con lo previsto en la Ley cuando se trate de una vivienda de interés prioritario VIP, las partes se encuentran exentas de cancelar los derechos notariales y derechos registrales. No obstante, El Promitente Comprador deberá asumir el 100% de: (i) los gastos por concepto de las copias requeridas para proceder al registro de la escritura pública de compraventa e hipoteca, (ii) los recaudos por ocasión del servicio notarial (iii) el impuesto de registro, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos. Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurrir en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM - SAGRILAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

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

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

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

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

49

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

1. **La Promitente Vendedora**
 - a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
 - b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
 - c. **Teléfono:** (601) 3300000
 - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavivienda.com>
2. **La Constructora**
 - a. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
 - b. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.
 - c. **Teléfono:** (601) 6258100.
 - d. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: [https:// www.constructorabolivar.com](https://www.constructorabolivar.com)

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

3. **Canales de comunicación autorizados:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, el CLIENTE autoriza que CONSTRUCTORA BOLÍVAR lo contacte a través de los siguientes canales de comunicación:
- a. Llamada telefónica.
 - b. Envío de correo electrónico.
 - c. Envío de mensajes de texto.
 - d. Redes sociales.
 - e. Correo certificado.

Periodicidad y horarios de contacto: CONSTRUCTORA BOLÍVAR podrá contactar al CLIENTE en los siguientes horarios:

Lunes a viernes: 7:00 am a 7:00 pm

Sábados: 8:00 am a 3:00 pm

Si el CLIENTE desea que lo contacten en un horario diferente al establecido anteriormente, deberá manifestarlo expresamente a **CONSTRUCTORA BOLÍVAR**, para que así, la autorización se estipule en un documento diferente al contrato que se firmó para adquirir el bien o servicio.

El CLIENTE reconoce que podrá ser contactado en varias oportunidades, en el evento, en que el contacto tenga como finalidad informar al CLIENTE sobre la confirmación oportuna de las operaciones monetarias realizadas, para enviar información solicitada por el CLIENTE o generar alertas sobre transacciones fraudulentas, inusuales o sospechosas.

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

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

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

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"**

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

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

TRIGÉSIMA: Dirección para correspondencia y notificaciones. El **Promitente Comprador** manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección [Haga clic aquí para escribir texto.](#) y al siguiente correo electrónico [Haga clic aquí para escribir texto.](#) Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
CONJUNTO RESIDENCIAL " CENTRAL 68 ETAPA 2"

(FORMATO VIP – PRECIO SMMLV– CRÉDITO Y SUBSIDIO)

MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA

C.C. No. 1.129.566.498 de Barranquilla

1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE

2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

Titular1

C.C. No.

Titular2

C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

Titular3

C.C. No.

Titular4

C.C. No.

FirmaAsesor

Haga clic aquí para escribir texto.

1

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

----- MUNICIPIO DE BOGOTÁ
----- DEPARTAMENTO _____
----- REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

----- NOTARIO _____ DEL CÍRCULO DE _____
----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACIONES VALOR DEL ACTO
0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -----

\$,⁰⁰

0203 HIPOTECA ----- DE VIVIENDA CON SUBSIDIO

\$,⁰⁰

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -----

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO XX

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: ----

FICHA CATASTRAL GLOBAL: -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL () .- -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: -----

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE__ QUE FORMA PARTE
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 2

UBICADO EN ACCESO PEATONAL: AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 -----

ACCESO VEHICULAR: AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

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

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D
SALITRE ----- NIT 830.053.700-6

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:-----

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. -----NIT: 860.513.493-1

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

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

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

comparecieron de una parte, _____, mayor de edad, vecina
de esta ciudad, identificada con la Cédula de ciudadanía No. _____ de
_____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder
que le fue otorgado mediante escritura pública número _____
(_____) de fecha _____ (____) de _____ del año
dos mil _____ (202_), otorgado en la **Notaria Setenta y dos (72) del
Círculo Bogotá**, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en
nombre y representación de: --- **1) Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera
del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** sociedad comercial con domicilio en
Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil
novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos
noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de
Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se
denominará **La Vendedora** ; **2) Constructora Bolívar S.A.**, que actúa como
**Fideicomitente del Fideicomiso LOTE D SALITRE del Conjunto Residencial
Central 68 Etapa 2**, (en los sucesivo **La Constructora o el Fideicomitente
Desarrollador**) sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida
por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve
(1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983)
otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., y, de la otra parte;
_____, mayor de edad, identificad_ con la cédula de ciudadanía
número _____ expedida en xxxxxxxxxxxxxxxx, de estado civil

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente en la **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. _____ TORRE __** Que forma parte del **Conjunto Residencial Central 68 Etapa 2** (en adelante **El Inmueble**), Ubicado Ubicado en **LA AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 (ACCESO PEATONAL)** y **AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 (ACCESO VEHICULAR)**, Tel: xxxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **antecedentes**: -----

a. Que por documento privado de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre **Constructora** y **la Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno marcado con la letra **D** que hacen parte de la **URBANIZACIÓN "CENTRAL 68"** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.

Que con base en estos antecedentes, **La Vendedora**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **El Fideicomiso**), concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido la **Constructora** en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del **Conjunto**. Contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. - **La Vendedora** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble**: -----

La **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __ TORRE __ QUE FORMA**

PARTE DEL CONJUNTO UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 (ACCESO PEATONAL) y AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ -----

El Conjunto en mención se encuentra conformado por trescientos setenta y cuatro (374) bienes privados (apartamentos) de los cuales: La Etapa uno (1) está conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS desarrolla en diecinueve (19) pisos de altura y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda, de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP desarrolla en DIECINUEVE (19) pisos de altura y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el **Conjunto**.-----

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

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con cabida superficiaria: diez mil ochocientos diez punto sesenta metros cuadrados (10810.60 M2) el cual se describe y alindera como se indica a continuación: Del punto A, Este 96511,4 Norte 105542,9 al punto B NORTE en distancia de 164,2 mts., con AK 68. Del punto B, Este 96398,3 Norte 105425,5 al punto C OESTE en distancia de 8,6 mts., con AK 68. Del punto C, Este 96398,5 Norte 105405,3 al punto D SUR en distancia de 3,9 mts., con AC 22. Del punto D, Este 96397,9 Norte 105417,6 al punto E SUR en distancia de 1,5 mts., con AC 22. Del punto E, Este 96398,7 Norte 105414,1 al punto F SUR en distancia de 2,4 mts., con KR 66. Del punto F, Este 96404,4 Norte 105412,4 al punto G ESTE en distancia de 6,3 mts., con KR 66. Del punto G, Este 96409,8 Norte 105411,8 al punto H ESTE en distancia de 8,2 mts., con KR 66. Del punto H, Este 96415,6 Norte 105411,3 al punto I ESTE en distancia de 17,5 mts., con KR 66. Del punto I, Este 96447,7 Norte 105412,7 al punto J ESTE en distancia de 104,1 mts., con KR 66. Del punto J, Este 96514,3 Norte 105438,8 al punto K ESTE en distancia de 52,2 mts., con KR 66. Del punto K, Este 96563,8 Norte 105487,3 al punto L ESTE en distancia de 2,7 mts., con KR 66. Del punto L, Este 96565,5 Norte 105489,4 al punto A NORTE en distancia de 76 mts., con CL 22 A.

Este inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

PARAGRAFO 1: Los linderos anteriormente descritos corresponden al lote en mayor extensión, sin embargo, actualmente **la Vendedora** se encuentra tramitando la escritura mediante la cual se constituirá el Urbanismo, del cual surgirá la manzana en la que se desarrollará el Conjunto.

PARAGRAFO 2: El proyecto se desarrollará en dos (2) etapas constructivas: Etapa uno (1) conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP para un total de trescientas setenta y cuatro (374) unidades de vivienda NO VIS, VIS y VIP.-----

El Inmueble materia de este acto tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL N°** [REDACTED] y alindera como a continuación se señala: ----- La **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __ TORRE __ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO**, ubicado en la **avenida carrera 68 # 22-82 (acceso peatonal) y avenida carrera 68 # 22-86 (acceso vehicular) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá.** -----

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

Parágrafo Primero: Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) **Área Privada Construida:** es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) **Área Total Construida:** es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que

sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

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

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de tres mil seiscientos sesenta punto treinta y seis metros cuadrados (3.660.36 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a dos mil novecientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (2.935.90M2) para desarrollar la **Etapas 1**; una porción equivalente a setecientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (724.46M2), para desarrollar la **Etapas 2** sin que implique división material del **Predio**. **El Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Vendedora** queda facultada para realizar los

actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

- 3. Que las Etapas que hacen parte de **El conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.

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

Esta certificación se obtiene en dos fases:

-
- 4.1. Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.
 - 4.2. Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos

establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

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

5. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto y la Etapa 1**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto Etapa 1**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con oficio expedido por Secretaría de Planeación de Bogotá, el día ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

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

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

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

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alindado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública _____ () del _____ () de _____ del año _____, otorgada en la Notaria _____ () de _____.

Parágrafo: EL COMPRADOR manifiesta:

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

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

Tercera: Título de adquisición.

1. **El Predio** fue adquirido por **La Vendedora**, por transferencia de dominio a título de restitución de aporte en fiducia mercantil que en su favor efectuó INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION e INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION, mediante escritura pública número mil trescientos noventa y siete (1.397) del treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671**.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia integral de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0527 del veintiuno (21) de abril de 2021 ejecutoriada el veintisiete (27) de mayo de 2021, modificada mediante Resolución 11001-3-23-0103 del diez (10) de enero de 2023 ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero de 2023, ambas expedidas por la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá y modificada mediante Resolución 11001-1-23-2381 del seis (06) de septiembre de 2023 ejecutoriada el veintiséis (26) de septiembre de 2023, expedida por la Curaduría

Urbana número 1 de Bogotá, se concedió la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo del proyecto "CENTRAL 68".

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

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

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

1. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,ºº) MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: -----

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

1.2.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,ºº) MONEDA CORRIENTE**, que **El Comprador** ha depositado en la cuenta de

ahorro programado que abrió en xxxxxxxxxxxx que La Vendedora declara recibidas a entera satisfacción. -----

1.3.- La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE** que El Comprador pagará con el producto de las cesantías depositadas en xxxxxxxxxxxx y que La Vendedora declara recibidas a entera satisfacción. -----

2.- La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE**, que la pagará con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés Social (en adelante el Subsidio de Vivienda) aprobado y adjudicado por xxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo **La Entidad Otorgante del Subsidio**), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **La Vendedora**, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la ley 1537 de 2012 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones. -----

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

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

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

Parágrafo Segundo: El Comprador deberá reconocer y pagar a **La Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Comprador** se ha

comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

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

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

Parágrafo Sexto: En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a **El Comprador**, éste autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.-----

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

Sexta: Impuestos y Contribuciones.

La Vendedora asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de El Inmueble con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de El Comprador los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, El Comprador reembolsará a La Vendedora en forma proporcional

el valor del impuesto predial que corresponda al periodo de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año.

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

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

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

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

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

Inmueble, se obliga al pago del impuesto predial de El Predio, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto, dentro del plazo que le indique La Constructora o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a La Constructora, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, La Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de El Inmueble, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por La Constructora.

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

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

Séptima: Servicios Públicos. La Vendedora entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones,

características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

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

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

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

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

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

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

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

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o

irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

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

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

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

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

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

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 1 y Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 1 y Etapa 2:** se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dichas Etapas, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2**, se aplicará al siguiente procedimiento:

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

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

4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

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

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

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

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

Décima: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. La **Vendedora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida mediante documento de fecha _____ () de _____ de **2022**, en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley. -----

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

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

Parágrafo Primero. Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **La Vendedora** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **El Comprador** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la

superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

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

En caso en que el proyecto no se ejecute aun cuando se haya expedido el acto de asignación de subsidio de vivienda a los hogares beneficiados o cuando las viviendas no se hayan escriturado a los hogares beneficiarios, **Constructora Bolívar S.A.** deberá realizar la devolución de los dineros desembolsados, con la indexación correspondiente hasta la fecha de la devolución de conformidad con lo previsto en las normas especiales.

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

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.

Parágrafo Cuarto: - Remate Judicial. - En caso de remate de **El Inmueble** que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto"... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo 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".

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

continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE --
----- FAMILIA INEMBARGABLE -----**

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

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

Compareció

La Vendedora,

1. EN REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como voceradel FIDEICOMISO LOTE D SALITRE - NIT 830.053.700-6
2. REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT: 860.513.493-1

El Comprador E HIPOTECANTE (S).

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

----- MUNICIPIO DE BOGOTÁ
----- DEPARTAMENTO _____
----- REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

----- NOTARIO _____ DEL CÍRCULO DE _____
----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACIONES VALOR DEL ACTO
0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -----

----- \$,⁰⁰
0203 HIPOTECA ----- DE VIVIENDA CON SUBSIDIO
\$,⁰⁰

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -----
0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO XX
MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: ---
FICHA CATASTRAL GLOBAL: -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()- -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: -----

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE__ QUE FORMA PARTE
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 ETAPA 2

UBICADO EN ACCESO PEATONAL: AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 -----

ACCESO VEHICULAR: AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

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

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE D
SALITRE----- NIT 830.053.700-6

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:-----

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. -----NIT: 860.513.493-1
EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE (S): -----

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

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

comparecieron de una parte, _____, mayor de edad, vecina
de esta ciudad, identificada con la Cédula de ciudadanía No. _____ de
_____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder
que le fue otorgado mediante escritura pública número _____
(_____) de fecha _____ (____) de _____ del año
dos mil _____ (202_), otorgado en la **Notaría Setenta y dos (72) del
Círculo Bogotá**, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en
nombre y representación de: --- **1) Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera
del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** sociedad comercial con domicilio en
Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil
novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos
noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de
Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se
denominará **La Vendedora ; 2) Constructora Bolívar S.A.**, que actúa como
**Fideicomitente del Fideicomiso LOTE D SALITRE del Conjunto Residencial
Central 68 Etapa 2**, (en los sucesivo **La Constructora o el Fideicomitente
Desarrollador**) sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida
por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve
(1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983)
otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., y, de la otra parte;
_____, mayor de edad, identificad_ con la cédula de ciudadanía
número _____ expedida en xxxxxxxxxxxxxxxx, de estado civil

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente en la **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. _____ TORRE __** Que forma parte del **Conjunto Residencial Central 68 Etapa 2** (en adelante **El Inmueble**), Ubicado Ubicado en **LA AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 (ACCESO PEATONAL)** y **AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 (ACCESO VEHICULAR)**, Tel: xxxxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes **antecedentes**: -----

a. Que por documento privado de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), suscrito entre **Constructora** y **la Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno marcado con la letra **D** que hacen parte de la **URBANIZACIÓN "CENTRAL 68"** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.

Que con base en estos antecedentes, **La Vendedora**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **El Fideicomiso**), concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **la Constructora** en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del **Conjunto**. Contrato de compraventa que contiene las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. - **La Vendedora** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble**: -----

La **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __ TORRE __ QUE FORMA**

PARTE DEL CONJUNTO UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 68 # 22-82 (ACCESO PEATONAL) y AVENIDA CARRERA 68 # 22-86 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ -----

El Conjunto en mención se encuentra conformado por trescientos setenta y cuatro (374) bienes privados (apartamentos) de los cuales: La Etapa uno (1) está conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS desarrolla en diecinueve (19) pisos de altura y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda, de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP desarrolla en DIECINUEVE (19) pisos de altura y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el **Conjunto**.-----

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

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA LETRA "D" ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con cabida superficiaria: diez mil ochocientos diez punto sesenta metros cuadrados (10810.60 M2) el cual se describe y alindera como se indica a continuación: Del punto A, Este 96511,4 Norte 105542,9 al punto B NORTE en distancia de 164,2 mts., con AK 68. Del punto B, Este 96398,3 Norte 105425,5 al punto C OESTE en distancia de 8,6 mts., con AK 68. Del punto C, Este 96398,5 Norte 105405,3 al punto D SUR en distancia de 3,9 mts., con AC 22. Del punto D, Este 96397,9 Norte 105417,6 al punto E SUR en distancia de 1,5 mts., con AC 22. Del punto E, Este 96398,7 Norte 105414,1 al punto F SUR en distancia de 2,4 mts., con KR 66. Del punto F, Este 96404,4 Norte 105412,4 al punto G ESTE en distancia de 6,3 mts., con KR 66. Del punto G, Este 96409,8 Norte 105411,8 al punto H ESTE en distancia de 8,2 mts., con KR 66. Del punto H, Este 96415,6 Norte 105411,3 al punto I ESTE en distancia de 17,5 mts., con KR 66. Del punto I, Este 96447,7 Norte 105412,7 al punto J ESTE en distancia de 104,1 mts., con KR 66. Del punto J, Este 96514,3 Norte 105438,8 al punto K ESTE en distancia de 52,2 mts., con KR 66. Del punto K, Este 96563,8 Norte 105487,3 al punto L ESTE en distancia de 2,7 mts., con KR 66. Del punto L, Este 96565,5 Norte 105489,4 al punto A NORTE en distancia de 76 mts., con CL 22 A.

Este inmueble se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

PARAGRAFO 1: Los linderos anteriormente descritos corresponden al lote en mayor extensión, sin embargo, actualmente **la Vendedora** se encuentra tramitando la escritura mediante la cual se constituirá el Urbanismo, del cual surgirá la manzana en la que se desarrollará el Conjunto.

PARAGRAFO 2: El proyecto se desarrollará en dos (2) etapas constructivas: Etapa uno (1) conformada por la Torre uno (1) con ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda NO VIS y Etapa dos (2) conformada por la Torre dos (2) con ciento noventa y siete (197) unidades de vivienda de las cuales ciento sesenta y dos (162) unidades de vivienda son VIS y treinta y cinco (35) unidades de vivienda son VIP para un total de trescientas setenta y cuatro (374) unidades de vivienda NO VIS, VIS y VIP.-----

El Inmueble materia de este acto tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL N°** - [REDACTED] y alindera como a continuación se señala: ----- **La UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __ TORRE __ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO, ubicado en la avenida carrera 68 # 22-82 (acceso peatonal) y avenida carrera 68 # 22-86 (acceso vehicular) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá.** -----

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

Parágrafo Primero: Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que

sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

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

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

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001. **El Predio** contará con un área de tres mil seiscientos sesenta punto treinta y seis metros cuadrados (3.660.36 M2), de la cual se destinará una porción equivalente a dos mil novecientos treinta y cinco punto noventa metros cuadrados (2.935.90M2) para desarrollar la **Etap 1**; una porción equivalente a setecientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (724.46M2), para desarrollar la **Etap 2** sin que implique división material del **Predio**. **El Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que el inmueble hace parte de un proyecto de urbanización que se desarrollará por Etapas, razón por la cual **La Vendedora**, está facultada para modificar en la etapa posterior los diseños hasta ahora sugeridos tanto en diseño arquitectónico como en número de unidades que conformarán las siguientes etapas, efectuar la incorporación de la siguiente etapa y hacer la adición al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de las etapas anteriores. En consecuencia, **La Vendedora** queda facultada para realizar los

actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de la esta etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación. Para tales efectos **La Vendedora** tramitará la modificación a la licencia de construcción de la nueva etapa y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes.

3. Que las Etapas que hacen parte de **El conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.

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

Esta certificación se obtiene en dos fases:

-
- 4.1. Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.
 - 4.2. Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos

establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

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

5. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto y la Etapa 1**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto Etapa 1**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4), de conformidad con oficio expedido por Secretaría de Planeación de Bogotá, el día ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** ni **La Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

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

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

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

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alindado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto** contenido en la escritura pública _____() del _____ () de _____ del año _____, otorgada en la Notaria _____ () de _____.

Parágrafo: EL COMPRADOR manifiesta:

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

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

Tercera: Título de adquisición.

- 1. **El Predio** fue adquirido por **La Vendedora**, por transferencia de dominio a título de restitución de aporte en fiducia mercantil que en su favor efectuó INMOBILIARIA SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION e INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACION, mediante escritura pública número mil trescientos noventa y siete (1.397) del treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria **50C-1048671**.
- 2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la licencia integral de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución 11001-3-21-0527 del veintiuno (21) de abril de 2021 ejecutoriada el veintisiete (27) de mayo de 2021, modificada mediante Resolución 11001-3-23-0103 del diez (10) de enero de 2023 ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero de 2023, ambas expedidas por la Curaduría Urbana número 3 de Bogotá y modificada mediante Resolución 11001-1-23-2381 del seis (06) de septiembre de 2023 ejecutoriada el veintiséis (26) de septiembre de 2023, expedida por la Curaduría

Urbana número 1 de Bogotá, se concedió la licencia de urbanismo y construcción para el desarrollo del proyecto "CENTRAL 68".

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

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

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

1. La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: -----
 - 1.1.- La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **La Vendedora** declara recibidos a satisfacción. -----
 - 1.2.- La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE**, que **El Comprador** ha depositado en la cuenta de

ahorro programado que abrió en xxxxxxxxxxxx que La Vendedora declara recibidas a entera satisfacción. -----

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

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

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

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

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

Parágrafo Segundo: El Comprador deberá reconocer y pagar a La Vendedora, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que El Comprador se ha

comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

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

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

Parágrafo Sexto: En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a **El Comprador**, éste autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.-----

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

Sexta: Impuestos y Contribuciones.

La Vendedora asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de El Inmueble con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de El Comprador los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, El Comprador reembolsará a La Vendedora en forma proporcional

el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año.

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

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

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

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

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

Inmueble, se obliga al pago del impuesto predial de El Predio, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto, dentro del plazo que le indique La Constructora o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a La Constructora, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, La Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de El Inmueble, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por La Constructora.

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

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

Séptima: Servicios Públicos. La Vendedora entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones,

características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

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

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

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

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

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

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

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

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o

irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

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

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

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

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

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

Parágrafo 5: De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto Etapa 1 y Etapa 2**, así: i) **Esenciales:** su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) **No Esenciales de uso y goce general Etapa 1 y Etapa 2:** se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de dichas Etapas, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de la **Etapa 1 y Etapa 2**, se aplicará al siguiente procedimiento:

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

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

- 4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en esta etapa.
- 5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Vendedora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Vendedora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Vendedora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

Novena: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro. - De conformidad con lo previsto en la Ley cuando se trate de una vivienda de interés prioritario VIP, las partes se encuentran exentas de cancelar los derechos notariales y derechos registrales. No obstante, El **Comprador** deberá asumir el 100% de: (i) los gastos por

concepto de las copias requeridas para proceder al registro de la escritura pública de compraventa e hipoteca, (ii) los recaudos por ocasión del servicio notarial (iii) el impuesto de registro, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.-----

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

Décima: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. La **Vendedora** está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida mediante documento de fecha _____ () de _____ de 2022, en cumplimiento de lo dispuesto por en la Ley. -----

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

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

Parágrafo Primero. Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **La Vendedora** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **El Comprador** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

Parágrafo Segundo: Causales de Restitución del Subsidio. De conformidad con lo previsto en la Ley 2079 de 2021, los subsidios de Vivienda Familiar asignados para la adquisición de **El Inmueble** objeto de este contrato serán restituidos cuando se

compruebe que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación, no obstante, el Gobierno Nacional reglamentará esta materia, para lo cual **El Comprador** deberá sujetarse a dicha reglamentación.

En caso en que el proyecto no se ejecute aun cuando se haya expedido el acto de asignación de subsidio de vivienda a los hogares beneficiados o cuando las viviendas no se hayan escriturado a los hogares beneficiarios, **Constructora Bolívar S.A.** deberá realizar la devolución de los dineros desembolsados, con la indexación correspondiente hasta la fecha de la devolución de conformidad con lo previsto en las normas especiales.

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

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.

Parágrafo Cuarto: - Remate Judicial. - En caso de remate de **El Inmueble** que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto"... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo 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".

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene

alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes: estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y elementos similares. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos anteriores.

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

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

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

Décima Tercera: Exención de Pago de Derechos Notariales y Derechos Registrales. De conformidad con lo previsto en los artículo 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como

vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales, ni derechos registrales.

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

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

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

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

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

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

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

e) Que autoriza a **La Entidad Otorgante del Subsidio** para que las sumas

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

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

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

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

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

**MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE --
----- FAMILIA INEMBARGABLE -----**

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

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

Compareció

La Vendedora,

1. EN REPRESENTACIÓN DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como voceradel FIDEICOMISO LOTE D SALITRE - NIT 830.053.700-6
2. REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT: 860.513.493-1

El Comprador E HIPOTECANTE (S),



Fideicomiso Lote D Salitre

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**Fideicomiso Lote D Salitre**

Los suscritos, de una parte (i) **Inmobiliaria Sredni S.A.S. en Liquidación**, sociedad constituida mediante la escritura pública número 7524 del 5 de diciembre de 1975, otorgada en la Notaría 4ª del Círculo Notarial de Bogotá, actualmente disuelta y en estado de liquidación según consta en el Acta No. 91 del 20 de diciembre de 2017 otorgada por la Asamblea de Accionistas, representada en este documento por **Carlos Hugo Escobar Gallo**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.280.040, quien actúa en su condición de Liquidador, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, autorizada para la celebración del presente contrato por la asamblea de accionistas, tal y como consta en el Acta número 97 del siete (7) de octubre de 2020; (ii) **Inversiones Sredni S.A.S. en Liquidación**, sociedad constituida mediante la escritura pública número 7525 del 5 de diciembre de 1975, otorgada en la Notaría 4ª del Círculo Notarial de Bogotá, actualmente disuelta y en estado de liquidación según consta en el Acta No. 41 del 20 de diciembre de 2017 otorgada por la Asamblea de Accionistas, representada en este documento por **Carlos Hugo Escobar Gallo**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.280.040, quien actúa en su condición de Liquidador, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, autorizada para la celebración del presente contrato por la asamblea de accionistas, tal y como consta en el Acta número 51 del siete (7) de octubre de 2020, quien para efectos de este documento se denominarán los **Fideicomitentes Aportantes**; (ii) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, constituida por escritura pública número 1369 del 27 de marzo de 1983, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, identificada con NIT 860513493-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, actuando en este acto a través de **Ana Cristina Pardo Ochoa**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.747.650, en su calidad de representante legal todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos de este Fideicomiso se denominará el **Fideicomitente Desarrollador**, y en conjunto con los Fideicomitentes Aportantes se denominarán los **Fideicomitentes**; y de otra parte (iii) **Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, vecina de Bogotá, quien obra en nombre y representación en calidad de Suplente del Presidente y por lo tanto representante legal de la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por



Fideicomiso Lote D Salitre

Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente contrato formando parte de él, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, manifestaron que han decidido celebrar por medio del presente documento, un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes bases o consideraciones que servirán para interpretarlo:

Declaraciones

Los Fideicomitentes declaran:

En relación con la constitución del contrato fiduciario.

1. Que se encuentran en plena capacidad para suscribir el presente Contrato;
2. Que cuentan con las facultades suficientes para obligarse;
3. Que conocen las características conforme a las cuales opera el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar y por lo tanto conocen y pueden evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen;
4. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, han definido las condiciones que regulan el presente Contrato, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que han considerado necesario consultar, si fuere del caso;
5. Que fueron advertidos de sus deberes de cumplir con las obligaciones pactadas en el Contrato, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo;
6. Que cuentan con un ejemplar del Contrato y que conocen y comprenden los términos, el alcance legal y las condiciones del mismo;
7. Que fueron advertidos del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente lleguen a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación; y
8. Que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente Contrato, la suficiente información por parte de la Fiduciaria sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, han decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

En relación con la ejecución del Contrato



Fideicomiso Lote D Salitre

1. Que no han sido inducidos por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar el Contrato;
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la Información cuyo cuidado corresponda a los Fideicomitentes, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla;
3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitados contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la Fiduciaria en la protección de los mismos;
4. Que recibieron el prospecto del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar donde se manejarán los recursos en dinero entregados en administración a la Fiduciaria, cuyas características y condiciones declaran conocer y aceptar, las cuales les fueron puestas a su consideración, previamente a la celebración de este Contrato, en las publicaciones de los sitios web www.fidudavivienda.com y/o www.davivienda.com. Igualmente aceptan expresamente que los recursos del Fideicomiso podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorro abiertas en la matriz;
5. Que fueron advertidos que en la administración del negocio se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la Fiduciaria para administrar los procesos críticos;
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la Fiduciaria, en calidad de Fideicomitentes o Beneficiarios. Que, en el mismo sentido, fueron advertidos de sus deberes de hacer conocer a la Fiduciaria las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la Fiduciaria podrá hacer uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas;
7. Que se someten al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de la Fiduciaria;
8. Que fueron advertidos de sus deberes de actualizar anualmente la información de Conocimiento del Cliente solicitada por la Fiduciaria;
9. Que fueron advertidos de sus deberes de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el Contrato, en caso que las llegare a haber; y
10. Que fueron advertidos de sus responsabilidades en el manejo de claves, contraseñas o accesos de red. Así mismo fueron advertidos de sus deberes de custodia bajo esquemas de seguridad física.

En relación con la liquidación del contrato



Fideicomiso Lote D Salitre

1. Que fueron advertidos de sus deberes de colaborar al momento de liquidar el Contrato para cumplir con los fines de la liquidación;
2. Que el fueron advertidos de contribuir con los gastos del Fideicomiso so pena de dar por terminado el negocio fiduciario o cuando el Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo;
3. Que fueron advertidos de sus deberes de recibir los bienes y activos remanentes del negocio fiduciario en el momento de la liquidación del Contrato; y
4. Que manifiestan que el Fideicomitente Desarrollador se encuentra en la obligación de cancelar totalmente las comisiones Fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el negocio fiduciario, y que en caso que dicha sociedad no lo haga, la comisión fiduciaria deberá ser asumida por los Fideicomitentes.

La Fiduciaria declara a través de su representante legal

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

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

Consideraciones



Fideicomiso Lote D Salitre

- Primera:** que los Fideicomitentes Aportantes son titulares del derecho de dominio de un activo fijo representado en un lote de terreno denominado Lote "D", ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., ubicado en la calle veintidós A (22 A) número sesenta y seis – veintiuno (66 – 21), identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria número 50C-1048671 (en adelante el Lote).
- Segunda:** que el día veintisiete (27) de julio de dos mil veinte (2020) los Fideicomitentes Aportantes y el Fideicomitente Desarrollador suscribieron un acuerdo marco para el desarrollo de proyectos inmobiliarios respecto del Lote o los lotes que fueran incorporados mediante Adendos. En desarrollo de dicho convenio marco, el diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020) los Fideicomitentes suscribieron un Adendo en el cual acordaron las condiciones específicas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Lote.
- Tercera:** que en virtud de lo arriba señalado, los Fideicomitentes manifestaron, en virtud de las negociaciones efectuadas, su interés de que el lote antes mencionado se transfiera al Fideicomiso que se constituye mediante el presente documento, con el propósito de que la Fiduciaria: (i) detente su propiedad y posesión; (ii) pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iv) registre una cesión automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción y, en caso de que esta no fuere expedida antes del 4 de mayo de 2021 y se resolviera la negociación celebrada respecto del Lote, reintegre al Fideicomitente Desarrollador el aporte que dicha sociedad efectuó.
- Cuarta:** que los Fideicomitentes Aportantes se encuentran disueltos y en proceso de liquidación de sus activos sociales. Por tal razón, sus asociados autorizaron la celebración del presente contrato de fiducia, haciendo constar que el mismo se encuentra encaminado a asegurar las obligaciones derivadas de la negociación celebrada respecto del Lote con el Fideicomitente Desarrollador y por tanto tiene relación de medio a fin con la liquidación de los activos de las sociedades.
- Quinta:** que la Fiduciaria manifiesta que ha recibido el estudio de títulos sobre el Lote efectuado por Ximena Rovira, en el cual se concluye que el mismo no presenta embargos o limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la



Fideicomiso Lote D Salitre

tradición de este se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, le ha sido presentado el certificado de libertad y tradición del citado inmueble, que permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado.

- Sexta:** que todos los partícipes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los contratos de fiducia y en plena observancia de las normas aplicables, todo ello en atención de lo exigido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Séptima:** que los Fideicomitentes entregaron a la Fiduciaria, debidamente suscritos y aprobados, los documentos de conocimiento del cliente requeridos, de conformidad con las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Octava:** que los Fideicomitentes concurren a la celebración de este negocio jurídico contando para ello con plena capacidad legal.
- Novena:** que la Fiduciaria es una entidad debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución número 5413 del 30 de diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

Generalidades:

1. **Obligaciones Adicionales:** cada una de las partes del presente Contrato se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este Contrato y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo; Enmienda; Renuncia:** este Contrato contiene:
 - 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto;
 - 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previos y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del objeto del presente Contrato; y



Fideicomiso Lote D Salitre

- 2.3. No podrá ser enmendado o adicionado excepto mediante instrumento escrito o copias escritas firmadas por los Fideicomitentes y la Fiduciaria. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este Contrato será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del Contrato, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier reforma, modificación o suplemento al Contrato realizado de conformidad con los términos establecidos en la presente cláusula será obligatoria y ejecutable contra todas las partes de este Contrato.
3. **Efecto Vinculante:** este Contrato vinculará y redundará en beneficio de sus partes, sucesores y cesionarios.
4. **Nulidad de Disposiciones:** la nulidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o la exigibilidad de las demás disposiciones del mismo. Si cualquier estipulación de este Contrato resulta ser prohibida o inválida bajo las leyes aplicables, las partes expresamente convienen y acuerdan que encontrarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que tenga el efecto deseado.
5. Las obligaciones que para la Fiduciaria surgen de este Contrato son de medio y no de resultado y en cumplimiento de ellas responderá hasta de la culpa leve, según la definición que de ella trae el artículo 63 del Código Civil colombiano.
6. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente Contrato no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
7. Sin limitar los deberes asignados a la Fiduciaria, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión a favor de los Fideicomitentes, ni se deberá considerar que la Fiduciaria ha abandonado o rechazado tales derechos.
8. La Fiduciaria podrá suministrar información relacionada con el Fideicomiso que se constituye en virtud de este Contrato únicamente a aquellas autoridades que con base en una norma estén facultadas para requerirla o a aquellas personas que contractualmente tengan derecho a recibir tal información.



9. **Declaración de Solvencia:** los Fideicomitentes declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizarán se efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.
10. Igualmente, los Fideicomitentes declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregarán a título de aporte en fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190 de 1995, 747 de 2002, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por los Fideicomitentes, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
11. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** según el leal saber y entender de los Fideicomitentes, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales; (i) que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los Fideicomitentes de ejecutar el presente Contrato; o (ii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.
12. **Cumplimiento de Contratos:** a la fecha los Fideicomitentes declaran que han cumplido y están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no puedan razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso.
13. **Tributos:** los Fideicomitentes manifiestan que no existen gravámenes tributarios en su contra, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limiten o puedan limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de ellos. Así mismo, los Fideicomitentes declaran que previamente a la celebración del presente Contrato, realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores el análisis financiero, legal, regulatorio y tributario del esquema fiduciario que a estos les compete, sin que la Fiduciaria haya participado de manera alguna en dicho análisis.



Fideicomiso Lote D Salitre

Cláusulas

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

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

- 1.1. **Beneficiarios:** serán beneficiarios del presente Contrato los Fideicomitentes Aportantes y el Fideicomitente Desarrollador de la siguiente forma:
 - 1.1.1. **Los Fideicomitentes Aportantes:** respecto del Lote que aportaron al Fideicomiso.
 - 1.1.2. **El Fideicomitente Desarrollador:** respecto de los recursos que haya entregado a título de aporte, así como del porcentaje del Lote equivalente al 41.38%, una vez se haya efectuado la cesión a título de venta de los derechos fiduciarios por parte de los Fideicomitentes Aportantes dentro de los 5 días siguientes a que se expida la licencia de urbanismo y construcción.
- 1.2. **Contrato:** es el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.
- 1.3. **Derechos y Obligaciones Fiduciarios:** son los derechos y obligaciones de los cuales son titulares las personas que detentan la calidad de Fideicomitentes. El Fideicomitente Aportante ejercerá sus derechos y obligaciones respecto de los Lotes aportados.
- 1.4. **Fideicomiso Lote D Salitre o Simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** es el patrimonio autónomo fiduciario creado en virtud del presente contrato de fiducia mercantil, conformado por todos los bienes transferidos al mismo, así como aquellos que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.
- 1.5. **Lote:** es el Lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1048671, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, cuya descripción, cabida y linderos se encuentra en la Cláusula Séptima (Descripción de los Lotes) del presente Contrato.

Segunda. Responsabilidad de las partes: todas las partes en el Contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en



Fideicomiso Lote D Salitre

ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

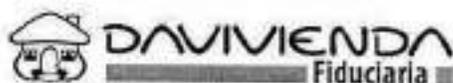
- 2.1. La responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la administración de los activos vinculados al Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por los Fideicomitentes; y
- 2.2. La responsabilidad de la Fiduciaria estará delimitada por las estipulaciones del Contrato, las instrucciones que reciba de los Fideicomitentes acorde con lo establecido en el numeral precedente y las normas legales.

Tercera. Naturaleza: este es un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, reglado básicamente por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

Cuarta. Objeto: el objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) detente su propiedad y posesión; (ii) pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

Parágrafo: la Fiduciaria y los Fideicomitentes Aportantes deberán tener presente que la finalidad primordial del Fideicomiso, es asegurarle al Fideicomitente Desarrollador el efectivo cumplimiento del Adendo del Acuerdo Marco suscrito entre este último y los Fideicomitentes Aportantes, de manera que las actuaciones de la Fiduciaria deberán estar orientadas a cumplir este cometido. Para tales efectos, los Fideicomitentes Aportantes se comprometen a:

- a. Abstenerse de ceder, pignorar, gravar, limitar o de cualquier otra forma afectar sus derechos y beneficios fiduciarios en el Fideicomiso.
- b. Abstenerse de instruir a la Fiduciaria para que realice cualquier acto que implique



Fideicomiso Lote D Salitre

- gravar, limitar o afectar el derecho de dominio sobre el Lote.
- c. Informar en forma inmediata al Fideicomitente Desarrollador y a la Fiduciaria sobre cualquier perturbación física o jurídica que puedan ejercer terceros respecto de los Lotes.

Quinta. Irrevocabilidad: el presente Contrato es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá modificarse total o parcialmente, en forma unilateral por ninguna de las partes, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente Contrato y en la Ley.

Sexta. Conformación del Fideicomiso: constituyen bienes fideicomitidos todos los activos que a título de aporte en Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración reciba la Fiduciaria durante la ejecución del presente Contrato y para el desarrollo del objeto del mismo.

El Fideicomiso se integrará por:

- 6.1. La suma correspondiente a quinientos mil pesos moneda corriente (\$500.000) que será transferida por parte del Fideicomitente Desarrollador; y
- 6.2. El Lote que será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, descrito y aliterado en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato.

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

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

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



Parágrafo: los Fideicomitentes declaran expresamente mediante este documento, que con la constitución del presente Fideicomiso no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impidan satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y garantizan que el Fideicomiso no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros, porque no hay deterioro de la prenda general de sus acreedores.

Séptima. Descripción del Lote: el Inmueble que hace parte del activo fijo de los Fideicomitentes y que será transferido al Fideicomiso que se constituye por el presente documento, se describe en la escritura pública número 4345 del 2 de octubre de 2014 de la Notaría 47 de Bogotá.

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

Parágrafo segundo. Libertad y saneamiento: los Fideicomitentes Aportantes garantizan que el Lote se entregará libre de toda clase de gravámenes, condiciones resolutorias, limitaciones y afectaciones al dominio, tales como censos, hipotecas, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, embargos, secuestros, servidumbres, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública y se encuentra al día en pago de impuestos, tasas y contribuciones. Los Fideicomitentes Aportantes responderán de la obligación de saneamiento respecto del Lote aportado y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del presente Contrato y durante su vigencia. La Fiduciaria queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios al proceder a la transferencia de los bienes entregados dentro del Fideicomiso, haciendo suyas los Fideicomitentes Aportantes todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven. Desde ahora los Fideicomitentes Aportantes autorizan a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento público en que llegue a transferir la propiedad de los Inmuebles a favor de terceros, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto. De igual forma, los inmuebles adicionales que se llegaren a transferir al Fideicomiso deben encontrarse en las condiciones antes descritas.

Octava. Manejo de recursos: los recursos en efectivo que ingresen al Fideicomiso, 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, cuyas



Fideicomiso Lote D Salitre

características y condiciones declaran conocer y aceptar los Fideicomitentes, las cuales les fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto del Fondo de Inversión Colectiva, previamente a la celebración de este Contrato.

Parágrafo primero: los Fideicomitentes declaran conocer y aceptar las características propias del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la Fiduciaria y expresamente aceptan lo siguiente: 1.- Que el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la Fiduciaria es de renta variable y está condicionado al riesgo propio de estos instrumentos de inversión; 2.- Que por su naturaleza, las obligaciones de la Fiduciaria relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, que por tanto no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. 3- Que como Fideicomitentes asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos transferidos al Fideicomiso, con ocasión de las inversiones realizadas por la Fiduciaria, en los términos del presente Contrato.

Parágrafo segundo: la información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de los Fideicomitentes en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

Novena. Tenencia del Lote: el Lote será entregado a los Fideicomitentes Aportantes a título de comodato precario y, será entregado al Fideicomitente Desarrollador cuando este lo solicite. Dicha entrega se efectuará en las condiciones que más adelante se especifican:

- 9.1. La Fiduciaria conservará el derecho de dominio que ejercerá sobre el Lote en los términos del presente Contrato, y por lo tanto el mismo continuará afecto a la finalidad establecida para la fiducia;
- 9.2. El Lote será usado por los Fideicomitentes Aportantes y luego por el Fideicomitente Desarrollador, en calidad de Comodatarios y serán los únicos responsables ante terceros, ante la Fiduciaria y ante las autoridades por su utilización y conservación. En el caso en el que se llegaren a causar perjuicios, la Fiduciaria podrá exigir la reparación de los daños al comodatario; y
- 9.3. El contrato de comodato de los Fideicomitentes Aportantes durará hasta la fecha en que el Fideicomitente Desarrollador solicite el Lote y el contrato de comodato del Fideicomitente Desarrollador durará hasta la fecha de terminación del presente Contrato.



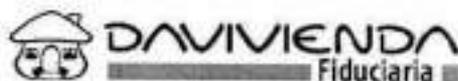
Parágrafo primero: la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente Contrato, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula con el solo requerimiento escrito en ese sentido, en el evento que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

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

Parágrafo tercero: las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del Lote al Fideicomiso, fecha en la cual se entenderá recibido a título de comodato precario por parte de los Fideicomitentes Aportantes, sin que se requiera la suscripción de un documento adicional.

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

- 10.1. Firmar la escritura pública mediante la cual el Lote será transferido al Fideicomiso que por medio del presente Contrato se constituye, por cuenta y como aporte de los Fideicomitentes Aportantes; los costos y gastos que demande el otorgamiento de este instrumento público serán asumidos por los Fideicomitentes Aportantes.



Fideicomiso Lote D Salitre

- 10.2. Mantener la titularidad del Lote y demás bienes que integren el Fideicomiso;
- 10.3. Exigir la responsabilidad a los Fideicomitentes Aportantes respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia que a título de aporte en fiducia mercantil de administración se efectuará del Lote y en general, el cumplimiento de los términos del presente Contrato, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar;
- 10.4. Pignorar el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador;
- 10.5. Registrar una cesión automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción;
- 10.6. Suscribir una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se efectúe la cesión automática a la que hace referencia el numeral 10.5.
- 10.7. Coadyudar con el Fideicomitente Desarrollador para que adelante ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites tendientes a desarrollar urbanística y constructivamente los proyectos inmobiliarios que se vayan a realizar sobre los Lotes, y permitir que dicha entidad, pueda adelantar los trámites encaminados a obtener la aprobación de las licencias de construcción, así como los permisos y licencias que se requieran;
- 10.8. Permitir al Fideicomitente Desarrollador, que inicie la gestión de promoción y comercialización de los proyectos inmobiliarios que pretenda edificar sobre el Lote, bajo su exclusiva responsabilidad;
- 10.9. Suscribir los documentos necesarios para cumplir con las obligaciones formales que la ley designe para el propietario jurídico del Lote mientras se encuentre en la propiedad del Fideicomiso, previo traslado de los recursos necesarios para ello por parte del Fideicomitente según lo establecido en este Contrato;
- 10.10. Entregar a título de comodato precario la tenencia del Lote a los Fideicomitentes Aportantes y con posterioridad al Fideicomitente Desarrollador, de conformidad con lo dispuesto en este Contrato;
- 10.11. Recibir, administrar e invertir temporalmente los recursos líquidos que ingresen al Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por la Fiduciaria, con estricta sujeción a su reglamento;
- 10.12. Mantener los recursos fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, llevando para ello contabilidad separada, conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta la Superintendencia



- Financiera de Colombia;
- 10.13. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los mismos Fideicomitentes;
 - 10.14. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la Fiduciaria eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna;
 - 10.15. Rendir semestralmente cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los Fideicomitentes y Beneficiarios, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, la cual se presentará en forma escrita, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las rendiciones de cuentas podrán enviarse vía correo electrónico o por cualquier otro medio virtual que garantice su confidencialidad;
 - 10.16. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el SARLAFT; y
 - 10.17. Las demás que se deriven de la ley y del Contrato.

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

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

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

Décima segunda. Derechos de la Fiduciaria: son derechos especiales de la Fiduciaria:



Fideicomiso Lote D Salitre

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

Décima tercera. Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria: por ser obligaciones de gestión las que contrae la Fiduciaria en virtud de la celebración de este Contrato y por tanto estar catalogadas como de medio, se evaluará por las partes de este Contrato su desempeño y se apreciará su responsabilidad. La responsabilidad de la Fiduciaria se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de ésta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este Contrato, la Fiduciaria conviene llevar a cabo este Contrato con la mayor diligencia y cuidado.

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

A. Obligaciones generales de los Fideicomitentes

- 14.1. Permitir y facilitar el cumplimiento del Contrato por parte de la Fiduciaria y abstenerse de realizar actos que puedan impedir tal cumplimiento;
- 14.2. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del Contrato, los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitidos lo mismo que los que por cualquier concepto se causen;
- 14.3. Informar a la Fiduciaria en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el Fideicomiso y entregar los recursos para la defensa del patrimonio autónomo si no son suficientes los recursos fideicomitidos;
- 14.4. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgos para el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrarán la información correspondiente a la Fiduciaria;
- 14.5. Abstenerse de promover o difundir información equívoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del Contrato asume la Fiduciaria, de tal manera que



cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el Contrato y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la Fiduciaria;

- 14.6. Abstenerse de otorgar instrucciones a la Fiduciaria que puedan apartarse o contrariar los términos convenidos en el presente Contrato;
- 14.7. Asumir los gastos correspondientes a las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos departamentales y municipales, en su calidad de sujeto pasivo; por lo tanto deberán realizar la declaración, liquidación y el pago de los impuestos que recaigan sobre los Inmuebles transferidos al Patrimonio Autónomo. No obstante, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1430 de 2010, serán responsables los Fideicomitentes;
- 14.8. Pagar el impuesto predial y la contribución por valorización del Lote y entregar a la Fiduciaria los soportes correspondientes;
- 14.9. Aprobar o improbar las rendiciones semestrales de cuentas que les presente la Fiduciaria, para lo cual dispondrán de un término de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo los Fideicomitentes no manifiestan reparo alguno, la rendición de cuentas se dará por aceptada;
- 14.10. Aprobar o improbar la rendición final de cuentas que presente la Fiduciaria, para lo cual dispondrán de un término de 15 días hábiles a partir de la fecha de recibo. Si transcurrido este tiempo no manifiestan reparo alguno, la Fiduciaria procederá de conformidad con lo dispuesto en la cláusula vigésima cuarta (Liquidación);
- 14.11. Suscribir el acta de liquidación del presente Contrato;
- 14.12. Suministrar a la Fiduciaria toda la información que requiera para el desarrollo de este Contrato; y
- 14.13. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del Contrato y que se deriven de la ley y del Contrato.

B. Obligaciones de los Fideicomitentes Aportantes

Los Fideicomitentes Aportantes tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del Contrato y en particular, las que se establecen en la presente cláusula:

- 14.14. Transferir el derecho pleno de dominio respecto del Lote al Fideicomiso que se constituye por el presente Contrato y presentar a la Fiduciaria el certificado de tradición con la inscripción de dicho acto;
- 14.15. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios en lo relativo al Lote aportado;
- 14.16. Abstenerse de realizar actos de disposición respecto del Lote;
- 14.17. Abstenerse de enajenar, gravar, afectar o limitar sus derechos y beneficios



Fideicomiso Lote D Salitre

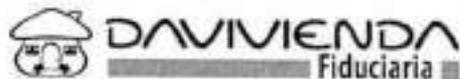
fiduciarios en el Fideicomiso

- 14.18. Transferir a paz y salvo por cualquier concepto el Lote objeto de este contrato.
- 14.19. Cancelar la comisión fiduciaria;
- 14.20. Entregar a la Fiduciaria la certificación de costos del Lote con la cual se registrará el aporte del mismo al Fideicomiso;

C. Obligaciones y facultades especiales a cargo del Fideicomitente Desarrollador: el Fideicomitente Desarrollador tendrá las siguientes facultades y obligaciones en vigencia del presente Contrato, además de aquellas otras establecidas en otras cláusulas:

- 14.21. Adelantar ante las entidades públicas y privadas respectivas, los trámites tendientes a la aprobación de la Licencia de Urbanismo y la Licencia de Construcción, así como sus reformas y adiciones y demás permisos y autorizaciones requeridos para desarrollar constructivamente el proyecto que se pretenda efectuar;
- 14.22. Iniciar la gestión de promoción y comercialización del proyecto que pretenda edificar sobre el Lote, bajo su exclusiva responsabilidad. En ejecución de dicha gestión el Fideicomitente Desarrollador podrá radicar ante la instancia de la administración encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles, los documentos a que se refiere el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y sus decretos reglamentarios;
- 14.23. Detentar la tenencia material del Lote, a título de comodato precario, en la fecha en que éste le sea entregado, de acuerdo con lo señalado en este Contrato, para desarrollar la actividad de promoción y comercialización del proyecto que pretenda edificar y realizar las mejoras y construcciones que considere del caso. Tales construcciones se manejarán como mejoras en propiedad ajena, efectuadas con el consentimiento del propietario del terreno, de manera que no acrecerán el valor del Fideicomiso.
- 14.24. Permitir a la Fiduciaria la visita al Lote cada vez que sea requerido;
- 14.25. Pagar los derechos, costos, gastos, impuestos y demás emolumentos que le corresponda asumir según el presente Contrato
- 14.26. Cancelar la totalidad de los costos que se causen con ocasión del otorgamiento de licencias por concepto de diseños técnicos, estudios ambientales y expensas relacionadas con su trámite ante las entidades públicas; y
- 14.27. Las demás que se deriven de la ley y del presente Contrato.

Décima quinta. Derechos de los Fideicomitentes: además de las facultades que le confieren la ley y el Contrato, son derechos de los Fideicomitentes:



Fideicomiso Lote D Salitre

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

Décima sexta. Derechos de los Beneficiarios: son derechos de los Beneficiarios los derivados de la ley y del Contrato y en especial los siguientes:

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

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

Décima octava. Comisión fiduciaria: por su gestión, la Fiduciaria tendrá derecho a recibir una comisión de administración mensual equivalente a Dos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2 SMLMV), pagadera a partir de la suscripción del presente Contrato y hasta la liquidación del mismo. Dicha comisión se deberá pagar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. A esta comisión se le cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes. Esta comisión será pagada por el Fideicomitente Desarrollador.

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

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



Fideicomiso Lote D Salitre

Parágrafo tercero: todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al Fideicomitente Desarrollador mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

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

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

Vigésima. Duración: el presente Contrato tendrá una duración de doce (12) meses, prorrogables, previa Instrucción de los Fideicomitentes. Si 30 días antes del vencimiento no se ha recibido notificación de terminación por parte de Los Fideicomitentes el contrato se entenderá por prorrogado por un año más y así sucesivamente cada año.

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

Vigésima primera. Terminación del Contrato: el presente Contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 21.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente Contrato;
- 21.2. Si en el término de seis (6) meses transcurridos luego de la suscripción del presente contrato no se han transferido la totalidad de los Lotes al Fideicomiso;
- 21.3. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines; y



21.4. Por las demás causales que prevé el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto por los numerales 6° y 11°;

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

Vigésima segunda. Liquidación: a la terminación del presente Contrato y dentro de los siguientes quince (15) días hábiles, la Fiduciaria presentará a los Fideicomitentes y/o Beneficiarios, un informe final detallado del estado del Fideicomiso 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 los Fideicomitentes y/o Beneficiarios no presentan reparo alguno al informe final y/o no remiten el acta de liquidación debidamente suscrita, la Fiduciaria entenderá que aceptan la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

Vigésima tercera. Hechos sobrevinientes: la Fiduciaria informará a los Fideicomitentes y Beneficiarios de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del Contrato que mediante el presente documento se constituye.

Vigésima cuarta. Gastos y costos: los gastos, honorarios y pagos necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Contrato al igual que los gastos de liquidación del Fideicomiso, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán a cargo del Fideicomitente Desarrollador. Los costos y gastos notariales, de registro, y demás derechos e impuestos que generen las escrituras públicas que deberán otorgarse en cumplimiento del objeto del presente Contrato, serán otras cláusulas de este mismo Contrato.

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

Vigésima sexta. Conflicto de interés: en caso de que la Fiduciaria se vea abocada a un conflicto de interés en razón de alguna determinación que deba adoptar en ejecución del Contrato, podrá recurrir a otra sociedad fiduciaria seleccionada de común acuerdo con los



Fideicomiso Lote O Salitre

Fideicomitentes y Beneficiarios para que, evaluado el asunto, conceptúe sobre la forma como esta última procedería en el caso particular. Dicho concepto será de obligatorio cumplimiento para la Fiduciaria en tanto no contrarie las disposiciones legales sobre el tema materia de conflicto y sus costos se cargarán como gastos de la Fiduciaria.

Vigésima séptima. Cuantía para efectos fiscales: para efectos notariales y fiscales el valor del presente Contrato es igual al valor de la comisión de la Fiduciaria.

Vigésima octava. Modificaciones al presente Contrato: el Contrato no podrá ser modificado sin el consentimiento de la Fiduciaria y de los Fideicomitentes Aportantes. Se requerirá aceptación del Fideicomitente Desarrollador cuando quiera que la modificación pretendida implique un menoscabo de la garantía prendaria constituida o una afectación, gravamen o limitación del Lote.

Vigésima novena. Cesión del Contrato: los Fideicomitentes no podrán ceder total o parcialmente el Contrato o el beneficio derivado del mismo, y hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita de la Fiduciaria y del Fideicomitente Desarrollador. En tal caso, la cesión de los derechos fiduciarios y los beneficios que se derivan del Contrato se efectuará por documento privado, en el formato que al efecto haya verificado la Fiduciaria, suscrito tanto por el cedente como por el cesionario.

La Fiduciaria podrá ceder el presente Contrato en cualquier momento, en el evento que evidencie la imposibilidad de ejecutar alguna obligación por restricciones tributarias, operativas, jurídicas o por políticas internas, previa comunicación a los Fideicomitentes.

Trigésima. Autorización, reporte y consulta a Centrales de Riesgo: los Fideicomitentes autorizan 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 sus comportamientos como clientes de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del Contrato. La autorización también comprende el que la Fiduciaria pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de los Fideicomitentes con el sistema financiero.

Trigésima primera. Cláusula Sarlaft: en el evento que, una vez firmado el presente Contrato se evidencie que los Fideicomitentes y Beneficiarios, han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista



nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas 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 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 Contrato, sin que por ello se genere incumplimiento alguno por parte del mismo, y proceder a su liquidación.

Trigésima segunda. Cláusula compromisoria: los Fideicomitentes, la Fiduciaria y los Beneficiarios, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución y terminación del presente Contrato, estas serán resueltas mediante procedimientos de auto composición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de 30 días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de 5 días hábiles deberán nombrar un amigable componedor para resolver el conflicto. El amigable componedor deberá pronunciarse sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los 30 días calendario siguiente a su nombramiento. El costo del amigable componedor será sufragado por ambas partes. Evacuada la etapa anterior, si alguna de las partes no estuviere de acuerdo con la decisión del amigable componedor, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá, D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2) El Tribunal estará integrado por 1 árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de que una de las partes se muestre renuente al árbitro, o en caso de no existir un acuerdo para tal fin en un lapso de 15 días calendario, la Cámara de Comercio de Bogotá designará el árbitro no elegido por las partes. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido 15 días calendario a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación. 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.

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



Fideicomiso Lote D Salitre

Trigésima tercera. Libre discusión del Contrato: los signatarios del Contrato hacen constar que su contenido fue libremente discutido y aceptado por cada uno de ellos, por lo cual y con respecto al mismo no hay lugar al trámite de aprobación previa contemplado en la Circular Básica Jurídica, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Trigésima cuarta. Defensor del Consumidor Financiero: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que los Fideicomitentes consideren deben hacerle a la Fiduciaria en virtud del presente Contrato, lo podrán hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrán acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la Fiduciaria, doctor Carlos Mario Serna Jaramillo como defensor principal, y como suplente la doctora Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, quienes atenderán tales reclamaciones en la en la Calle 72 N. 6 – 30 Piso 18, teléfonos 4571906 - 4673768 – 4673769 de la ciudad de 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 el sitio web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

Trigésima quinta. Notificaciones: las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

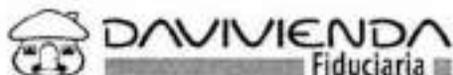
El Fideicomitente Aportante: Vía 40 No. 76 - 188

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

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

Todo cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Mientras no se comunique una nueva dirección, todas las notificaciones, correspondencia, informes y demás documentación que de acuerdo con el Contrato deba enviar una parte a la otra se entenderá válidamente surtida, enviada y recibida, para todos los efectos, en la dirección que en ese momento se tenga registrada.

Trigésima sexta. Otorgamiento de poderes: La Fiduciaria otorgará poderes a quien Los Fideicomitentes soliciten para adelantar tramites del Lote fideicomitado, siempre y cuando se encuentre facultada para hacerlo.



Trigésima séptima.- Validez del Contrato: las Partes, con la intención de que este Contrato resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las Partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

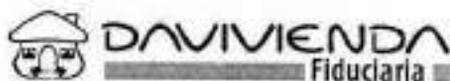
Trigésima octava.- Validez de la firma electrónica: las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente Contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

- 38.1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien te capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
- 38.2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 38.3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

Trigésima novena.- Obligaciones de los firmantes: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

- 39.1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- 39.2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.



Fideicomiso Lote D Salitre

Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

El Fideicomitente Desarrollador

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

XX

VoBo JURÍDICO
CONSTRUCTOR
A BOLÍVAR S.A.

La Fiduciaria

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Fiduciaria Davivienda S.A. DS
Carolina Cevallos Castillo
Representante Legal
VoBo JURÍDICO
FIDUCIARIA
DAVIVIENDA S.A.

Los Fideicomitentes Aportantes

Inmobiliaria Sredni S.A.S. en Liquidación / Inversiones Sredni S.A.S. en Liquidación

CARLOS HUGO ESCOBAR
Carlos Hugo Escobar Gallo
Liquidador

REB

Certificado de finalización

ID de sobre: CDC4DE0005754CB2A4B78A7EF16D5A08	Estado: Completado
Asunto: Aplicar DocuSign a: Fideicomiso Lote D Salitre DSVF VF.docx	
Seleccione su empresa:	
Sobre de origen:	
Páginas del documento: 27	Firmas: 3
Páginas del certificado: 8	Iniciales: 3
Firma guiada: Activado	
Sello de la identificación del sobre: Activado	
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco	
	Autor del sobre: RAFAEL STEVEN PARRA RIOS Calle 134 # 72 - 31 Bogotá Calle 134 # 72 - 31 Bogotá Bogotá, Cundinamarca 111111 rafael.parra@constructorabolivar.com Dirección IP: 186.84.90.79

Seguimiento de registro

Estado: Original	Titular: RAFAEL STEVEN PARRA RIOS	Ubicación: DocuSign
25/11/2020 17:18:19	rafael.parra@constructorabolivar.com	

Eventos de firmante

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
RAIMUNDO EMILIANI BANCELIN remiliani@elimarc.co Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)	<i>REB</i> Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.84.119.185	Enviado: 25/11/2020 17:23:07 Reenviado: 26/11/2020 16:07:01 Visto: 26/11/2020 16:09:18 Firmado: 26/11/2020 16:44:51

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 26/11/2020 16:44:32
ID: 3974c9bf-2dbd-445b-9503-e11e3744bd04

CARLOS HUGO ESCOBAR
anaguaya@gmail.com

CARLOS HUGO ESCOBAR

Enviado: 26/11/2020 16:44:57
Visto: 26/11/2020 20:25:20
Firmado: 26/11/2020 20:25:56

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (opcional)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 201.217.210.58

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 26/11/2020 20:25:20
ID: d3c34518-91ea-403c-a382-7f91993aa3b5

XIMENA ROVIRA
ximenarovira@roviraabogados.com

XR

Enviado: 26/11/2020 20:26:01
Visto: 27/11/2020 8:13:20
Firmado: 27/11/2020 8:14:27

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (opcional)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 190.253.184.125

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 27/11/2020 8:13:20
ID: ebc5a4a3-6911-43a6-bade-db838de4c4f9

Ana Cristina Pardo Ochoa
acperdo@constructorabolivar.com
GERENTE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA -
REPRESENTANTE LEGAL

Ana Cristina Pardo Ochoa

Enviado: 27/11/2020 8:14:33
Visto: 27/11/2020 8:56:45
Firmado: 27/11/2020 10:02:32

Constructora Bolivar Bogota S.A
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (opcional)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 191.156.52.100

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
---------------------	-------	--------------

No ofrecido a través de DocuSign

DANIEL SOTO

dsoto@davienda.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (opcional)

DS

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 181.81.208.11

Enviado: 27/11/2020 10:02:38

Visto: 27/11/2020 13:26:08

Firmado: 27/11/2020 13:26:27

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 27/11/2020 13:26:08

ID: ecf2f624-5aca-4069-8533-71f0a1a3ca7e

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO

cevallo@davienda.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (opcional)

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.80.254.16

Enviado: 27/11/2020 13:26:33

Visto: 30/11/2020 9:00:15

Firmado: 30/11/2020 9:00:48

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 30/11/2020 9:00:15

ID: 10cee8c0-612b-4fda-9cab-733de7ee5e7

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
--------------------------------	-------	--------------

Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
------------------------------	--------	--------------

Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
------------------------------	--------	--------------

Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
-------------------------------------	--------	--------------

Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
--------------------------------	--------	--------------

Eventos de copia oculta	Estado	Fecha y hora
-------------------------	--------	--------------

LIZET AYALA

alayala@davienda.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (opcional)

Copiado

Enviado: 25/11/2020 17:23:07

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
---------------------	-------	--------------

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
--------------------	-------	--------------

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas del tiempo
-----------------------------	--------	-------------------

Sobre enviado

Certificado entregado

Firma completa

Completado

Con hash/cifrado

Seguridad comprobada

Seguridad comprobada

Seguridad comprobada

25/11/2020 17:23:07

30/11/2020 9:00:15

30/11/2020 9:00:48

30/11/2020 9:00:48

Eventos de pago	Estado	Marcas del tiempo
-----------------	--------	-------------------

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas

TERMINOS Y CONDICIONES

DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

DEFINICIONES PREVIAS:

- **DocuSign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:
 - a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign.
 - b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign.
 - c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A., según corresponda.
 - d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma DocuSign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica DocuSign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica DocuSign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite "**Tratamiento de Datos Personales**", según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma DocuSign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica DocuSign publicados en: <https://www.docuSign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web>

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica DocuSign.

a. Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

“Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente”.

DocuSign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoría completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

b. Capacidad:

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

c. Declaraciones:

El usuario de la plataforma DocuSign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma DocuSign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatutarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma DocuSign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma DocuSign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma DocuSign.

d. Veracidad de los datos:

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma DocuSign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma DocuSign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.

f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica DocuSign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

g. Obligaciones especiales del Usuario:

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma DocuSign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A o a Constructora Bolívar Cali S.A. (según corresponda), cuando:
- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;
- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

Nota: Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

h. Tratamiento de Datos Personales:

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma DocuSign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- correo electrónico: servicioalcliente@constructorabolivar.com;
- dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

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

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- correo electrónico: servicioalcliente@cbolivar.com
- dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

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

i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. y/o Constructora Bolívar Cali S.A.

j. Legislación aplicable

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma Docusign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012,

Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

k. Aceptación de términos y condiciones:

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.



**Otrosí No. 01 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración
Fideicomiso Lote D Salitre**

Entre los suscritos, por una parte:

- (i) **Carlos Hugo Escobar Gallo**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.280.040, obrando en su calidad de Gerente y por ende representante legal de la sociedad **Inversiones SRS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.490-4, sociedad legalmente constituida mediante Acta número 64 del 30 de septiembre de 2011 de Asamblea de Accionistas en Soledad, inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 23 de mayo de 2012, quien mediante Acta número 13 del 23 de julio de 2019 otorgada en Asamblea de Accionistas en Barranquilla absorbió mediante fusión a la sociedad **Inmobiliaria Sredni S.A.S.**, todo lo cual se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla que se adjunta como **Anexo 1**; **Isaac Sredni Wolff**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.126628, obrando en su calidad de Gerente y por ende representante legal de la sociedad **Inversiones Sredni Wolf S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.002-3, sociedad legalmente constituida mediante Acta número 15 del 30 de septiembre de 2011 de Asamblea de Accionistas en Soledad inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 18 de mayo de 2012, quien mediante escritura pública 4671 del 18 de diciembre de 2020 otorgada en la Notaria 73 de Bogotá absorbió mediante fusión a la sociedad **Inversiones Sredni S.A.S.**, todo lo cual se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla que se adjunta como **Anexo 2**, quienes en adelante se denominarán los **Fideicomitentes Aportantes**;

- (ii) **Constructora Bolívar S.A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública número 1369 del 27 de abril de 1983, otorgada en la Notaria 29 del Circulo de Bogotá, representada en este acto por **Carlos Sierra Galindo**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.328 expedida en Bogotá, en su carácter de Segundo Suplente Especial del Presidente, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como **Anexo 3**, sociedad que en lo sucesivo se denominará el **Fideicomitente Desarrollador**, y que en conjunto con los **Fideicomitentes Aportantes** se denominarán los **Fideicomitentes**;

Por la otra parte:

- (iii) **Jesús Mauricio Rojas Ortiz**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.441.594 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A.**, constituida por medio de la escritura pública número 7940 del 14 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, domiciliada en esa misma ciudad, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta como **Anexo 4**, sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**, celebramos el presente **Otrosí No. 01 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, celebrado entre las mismas partes el 30 de noviembre de 2020 y que dio origen al **Fideicomiso Lote D Salitre**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

Consideraciones

- Primera:** que el 30 de noviembre de 2020, las partes antes mencionadas, celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración al que se denominó "*Fideicomiso Lote D Salitre*".
- Segunda:** que en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Lote D Salitre, tiene por objeto: (...) *la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) detente su propiedad y posesión; (ii) pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).*
- Tercera:** Que en virtud de la modificación con fecha 5 de mayo de 2021 del Adendo del Acuerdo Marco celebrado el 19 de noviembre de 2020, los Fideicomitentes ampliaron por 60 días calendario, el plazo previsto para que los Fideicomitentes Aportantes cedan el 41.38% de los derechos



fiduciarios al Fideicomitente Desarrollador en el Fideicomiso Lote D Salitre. En consecuencia, el nuevo plazo vencerá el 4 de julio de 2021 fecha en la cual se deberá haber expedido la licencia de urbanismo y construcción, en virtud de lo cual se hace necesario ajustar en lo pertinente también el contrato de fiducia.

Cuarta: para el efecto los Fideicomitentes solicitaron a la Fiduciaria revisar la viabilidad de realizar dichas modificaciones al contrato de fiducia, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de la Fiduciaria en sesión del 30 de abril de 2021, encontró procedente la solicitud efectuada.

En razón de lo anterior, las partes comparecen con la finalidad de modificar algunas cláusulas del Contrato de Fiducia Mercantil, tal y como se señala a continuación:

Cláusulas

Primera: las partes han decidido modificar el numeral 10.5. de la cláusula Décima "Obligaciones de la Fiduciaria" en los términos señalados a continuación:

(...)

10.5. Registrar una cesión automática correspondiente al 41.38% de las derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, el 4 de julio de 2021 fecha en la cual se deberá haber expida la licencia de urbanismo y construcción;

(...)

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

Tercera.- Validez de la Firma Electrónica: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.



3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

Cuarta.- Obligaciones de los Firmantes: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

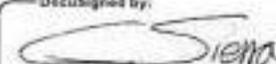
Quinta.- Perfeccionamiento y Vigencia: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las Partes, es decir, una vez firmen los Fideicomitentes y la Fiduciaria, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las Partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las Partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

La Fiduciaria
Fiduciaria Davivienda S.A.

El Fideicomitente Desarrollador
Constructora Bolívar S.A

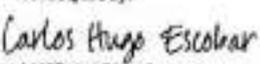
DocuSigned by:

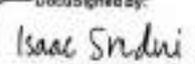
 84DA4229DC432486
Jesús Mauricio Rojas Ortiz
 Representante Legal Suplente

DocuSigned by:

 80403897FDE4DB
Carlos Sierra Galindo
 Representante Legal Suplente

Los Fideicomitentes Aportantes
Inversiones SRS S.A.S.

Inversiones Sredni Wolf S.A.S.

DocuSigned by:

 82885A4007927
Carlos Hugo Escobar Gallo
 Representante Legal

DocuSigned by:

 8088C31C378427
Isaac Sredni Wolff
 Representante Legal

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 3566386817B84036988FA35D74919AE8
Asunto: Aplicar DocuSign a: Otros! No. 1 Fideicomiso Lote D Salitre.docx
Sobre de origen:
Páginas del documento: 4 Firmas: 4
Páginas del certificado: 6 Iniciales: 4
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Estado: Completado

Autor del sobre:
NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO
Avenida el Dorado No. 65B - 65,
Bogota 00000
scamelo@davivenda.com
Dirección IP: 204.198.67.250

Seguimiento de registro

Estado: Original
01/06/2021 8:32:34

Titular: NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO
ecamelo@davivenda.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante

Beatriz García
beatriz.garcia@constructorabolivar.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.84.154.92

Fecha y hora

Enviado: 01/06/2021 8:48:27
Visto: 01/06/2021 8:47:57
Firmado: 01/06/2021 8:48:12

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 01/06/2021 8:47:57
ID: cafb881e-1c94-43e0-b856-21a05f6b505f

Carlos Sierra
carlos.sierra@constructorabolivar.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada
Utilizando dirección IP: 191.102.197.234

Enviado: 01/06/2021 8:48:13
Visto: 01/06/2021 8:51:16
Firmado: 01/06/2021 8:52:57

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 01/06/2021 8:51:16
ID: b2da973e-0315-488d-bc0d-e6bca5a7ec16

Raimundo Emiliani Bancosín
remiliani@elimarc.co
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



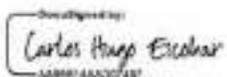
Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.169.203.220

Enviado: 01/06/2021 8:52:58
Visto: 01/06/2021 9:01:40
Firmado: 01/06/2021 9:02:28

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 01/06/2021 9:01:40
ID: f29a401f-2ba8-49fe-9442-06cac62a3051

Carlos Hugo Escobar
anaguaya@gmail.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

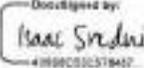


Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 190.68.55.93

Enviado: 01/06/2021 9:02:29
Visto: 01/06/2021 10:35:28
Firmado: 01/06/2021 10:35:48

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 01/06/2021 10:35:28
ID: 2b031c77-e17d-4a43-a40b-d588a43efb5

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
<p>Isaac Sredni isaacsredni@aol.com Isia Chanah LLC-Manager Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	<p>DocuSigned by:  41692C53278427</p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 96.94.86.233</p>	<p>Enviado: 01/06/2021 10:35:49 Visto: 03/06/2021 7:46:07 Firmado: 03/06/2021 7:46:50</p>

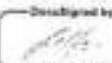
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 03/06/2021 7:46:07
ID: e11da35c-8a5b-4551-b29e-614b6d2ce7a9

<p>LJIANA VALERO BARBOSA lvalero@davienda.com PROFESIONAL III SECRETARIA GENERAL NEGOCIOS Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	<p> WB</p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 163.116.226.120</p>	<p>Enviado: 03/06/2021 7:46:52 Visto: 03/06/2021 8:00:25 Firmado: 03/06/2021 8:01:42</p>
--	---	--

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

<p>JESUS MAURICIO ROJAS jmrojas@davienda.com GERENTE Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)</p>	<p>DocuSigned by:  942042282432028</p> <p>Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 163.116.226.118</p>	<p>Enviado: 03/06/2021 8:01:43 Visto: 03/06/2021 8:07:38 Firmado: 03/06/2021 8:07:55</p>
---	--	--

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
ANGELICA CRTIZ NINO angelica.crtiz@davienda.com PROFESIONAL II Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Copiado	Enviado: 03/06/2021 8:07:57

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
---------------------	-------	--------------

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
--------------------	-------	--------------

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
-----------------------------	--------	------------------

Sobre enviado	Con hash/cifrado	01/06/2021 6:48:27
Certificado entregado	Seguridad comprobada	03/06/2021 8:07:38

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Firma completa	Seguridad comprobada	03/06/2021 8:07:55
Completado	Seguridad comprobada	03/06/2021 8:07:57

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
------------------	--------	------------------

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: mprodriguez@davivienda.com

To advise FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A during the course of your relationship with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A.

**OTROFÍ No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN****FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**

Entre los suscritos: (i) **INVERSIONES SRS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 64 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el veintitrés (23) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.698 del Libro IX, la cual mediante Acta No. 13 de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de julio de dos mil diecinueve (2019), llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.490-4, representada en este Otrofí por **CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.280.040, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrofí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1); (ii) **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el dieciocho (18) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.623 del Libro IX, la cual mediante Escritura Pública número cuatro mil seiscientos setenta y uno (4.671) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INVERSIONES SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.002-3, representada en este Otrofí por **ISAAC SREDNI WOLFF**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.126.628, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrofí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedades que en lo sucesivo se denominará de manera conjunta **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**; (iii) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrofí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrofí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 3), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y quien en conjunto con **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y (iv) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del

Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrofí por **JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.441.594, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrofí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 4), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROFÍ No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), las sociedades **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI S.A.S.** (ahora fusionadas con las sociedades **INVERSIONES SRS S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, respectivamente) y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** en calidad **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto es el siguiente:

"Cuarta. Objeto: el objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) detente su propiedad y posesión; (ii) pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de las Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

{...}"

SEGUNDA: Que mediante documento privado del día tres (03) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrofí No. 1 al



CONTRATO DE FIDUCIA, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

TERCERA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta han solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, ajustando la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, es decir, que el registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente se lleve a cabo por **LA FIDUCIARIA** el día cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021), conforme a lo establecido en el presente Otrosí.

CUARTA: Que conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** correspondiente a las **MODIFICACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **LA FIDUCIARIA** y requerirá aceptación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cuando quiera que la modificación pretendida implique un menoscabo de la garantía prendaria constituida o una afectación, gravamen o limitación del **LOTE**.

Teniendo en cuenta lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribe el presente Otrosí en señal de conocimiento y aceptación del contenido del mismo.

QUINTA: Que para el efecto **LOS FIDEICOMITENTES**, solicitaron a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dichas modificaciones, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesión del dos (02) de julio de dos mil veintiuno (2021) encontró procedentes las solicitudes de **LOS FIDEICOMITENTES**.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 2, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CONSIDERACIÓN TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Tercera: Que en virtud de lo arriba señalado, los Fideicomitentes manifestaron, en virtud de las negociaciones efectuadas, su interés de que el lote antes mencionado se transfiera al Fideicomiso que se constituye mediante el presente documento, con el

propósito de que la Fiduciaria: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iv) Registre una cesión automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción y, en caso de que esta no fuere expedida antes del cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021) y se resolviera la negociación celebrada respecto del Lote, reintegre al Fideicomitente Desarrollador el aporte que dicha sociedad efectuó."

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Acápito 1.1.2. del Numeral 1.1. de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente a las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

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

(...)

1.1. Beneficiarios: *Serán beneficiarios del presente Contrato los Fideicomitentes Aportantes y el Fideicomitente Desarrollador de la siguiente forma:*

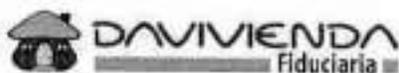
(...)

1.1.2. El Fideicomitente Desarrollador: *Respecto de los recursos que haya entregado a título de aporte, así como del porcentaje del Lote equivalente al 41.38%, una vez se haya efectuado la cesión a título de venta de los derechos fiduciarios por parte de los Fideicomitentes Aportantes, el cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021), fecha en la cual se deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción.*

(...)"

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral (iii) de la **CLÁUSULA CUARTA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del



Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) Registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., el cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021), fecha en la cual se deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

(...)

CUARTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 10.5. de la **CLÁUSULA DÉCIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Décima. Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la Fiduciaria, las siguientes, las cuales ejecutará en representación del Fideicomiso:

(...)

10.5. *Registrar una cesión automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, el cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021), fecha en la cual se deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción.*

(...)

QUINTA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 2 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

SEXTA.- Las partes con la firma del presente Otrosí, ratifican y aceptan las actuaciones realizadas por **LA FIDUCIARIA** desde la fecha de aprobación de las modificaciones a efectuar a través del presente Otrosí por el Comité de Negocios hasta la fecha de firma del mismo.

SÉPTIMA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente



en relación con el contenido del presente Otrosof y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosof, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosof el día en que quede firmado por las cuatro (4) partes, es decir, una vez firme **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las cuatro (4) partes no tendrá validez este Otrosof, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosof será la correspondiente al día en que quede firmado por las cuatro (4) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:

Carlos Hugo Escobar

AA0B14AAD07457

INVERSIONES SRS S.A.S.

CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO

Representante Legal

DocuSigned by:

Jesús Mauricio Rojas Ortiz

840A4328C43240E

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ

Representante Legal Suplente



Otrosí No. 2 - Fideicomiso Lote D Salitre

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

DocuSigned by:
Isaac Sredni
409B8C53C678437

DS
REB
INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.
ISAAC SREDNI WOLFF
Representante Legal

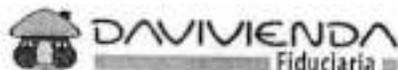
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

DocuSigned by:
Sierra
8628D5987F0E40B

DS
BG
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

**OTROSÍ No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN****FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**

Entre los suscritos: (i) **INVERSIONES SRS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 64 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el veintitrés (23) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.698 del Libro IX, la cual mediante Acta No. 13 de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de julio de dos mil diecinueve (2019), llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.490-4, representada en este Otrosí por **CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.280.040, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1); (ii) **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el dieciocho (18) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.623 del Libro IX, la cual mediante Escritura Pública número cuatro mil seiscientos setenta y uno (4.671) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INVERSIONES SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.002-3, representada en este Otrosí por **ISAAC SREDNI WOLFF**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.126.628, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedades que en lo sucesivo se denominará de manera conjunta **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**; (iii) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 3), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y quien en conjunto con **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y (iv) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del



Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.441.594, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 4), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 4** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), las sociedades **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI S.A.S.** (ahora fusionadas con las sociedades **INVERSIONES SRS S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, respectivamente) y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** en calidad **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto es el siguiente:

"Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) Registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).



(-)"

- SEGUNDA:** Que mediante documento privado del día tres (03) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrofí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- TERCERA:** Que mediante documento privado del día veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrofí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- CUARTA:** Que mediante documento privado del día diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrofí No. 3 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se: (i) Ajustó el porcentaje de registro de la cesión de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el cual es del cincuenta por ciento (50%) de los mismos; (ii) Ajustó la fecha de registro de la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la cual se llevaría a cabo por **LA FIDUCIARIA** el día treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a **LA FIDUCIARIA** al respecto; y (iii) Ajusto el **CONTRATO DE FIDUCIA** de acuerdo con el marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF aplicable al **FIDEICOMISO**.
- QUINTA:** Que **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta han solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, ajustando La fecha de registro de la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la cual se llevará a cabo por **LA FIDUCIARIA** el día treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a **LA FIDUCIARIA** al respecto, conforme a lo establecido en el presente Otrofí.
- SEXTA:** Que conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** correspondiente a las **MODIFICACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **LA FIDUCIARIA** y requerirá aceptación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cuando quiera que la



modificación pretendida implique un menoscabo de la garantía prendaria constituida o una afectación, gravamen o limitación del **LOTE**. Teniendo en cuenta lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribe el presente Otrosí en señal de conocimiento y aceptación del contenido del mismo.

SÉPTIMA: Que para el efecto **LOS FIDEICOMITENTES**, solicitaron a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dicha modificación, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesión del ocho (08) de abril de dos mil veintidós (2022) encontró procedente la solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 4, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CONSIDERACIÓN TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Tercera: Que en virtud de lo arriba señalado, los Fideicomitentes manifestaron, en virtud de las negociaciones efectuadas, su interés de que el lote antes mencionado se transfiera al Fideicomiso que se constituye mediante el presente documento, con el propósito de que la Fiduciaria: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iv) Registre una cesión automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción y, en caso de que esta no fuere expedida antes del treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) y se resolviera la negociación celebrada respecto del Lote, reintegre al Fideicomitente Desarrollador el aporte que dicha sociedad efectuó."

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Acápito 1.1.2. del Numeral 1.1. de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente a las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

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

108
109



(...)

1.1. Beneficiarios: Serán beneficiarios del presente Contrato los Fideicomitentes Aportantes y el Fideicomitente Desarrollador de la siguiente forma:

(...)

1.1.2. El Fideicomitente Desarrollador: Respecto de los recursos que haya entregado a título de aporte, así como del porcentaje del Lote equivalente al 50%, una vez se haya efectuado la cesión a título de venta de los derechos fiduciarios por parte de los Fideicomitentes Aportantes, el treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción.

(...)"

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral (iii) de la **CLÁUSULA CUARTA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) Registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., el treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

(...)"

CUARTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 10.5. de la **CLÁUSULA DÉCIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Décima. Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la Fiduciaria, las siguientes, las cuales ejecutará en representación del Fideicomiso:

(...)

- 10.5.** Registrar una cesión automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, el treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción.

(...)"

QUINTA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 4 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

SEXTA.- Las partes con la firma del presente Otrosí, ratifican y aceptan las actuaciones realizadas por **LA FIDUCIARIA** hasta la fecha de firma del presente Otrosí.

SÉPTIMA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.



Otrosí No. 4 - Fideicomiso Lote D Salitre

- 3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las cuatro (4) partes, es decir, una vez firme **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las cuatro (4) partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las cuatro (4) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:
Carlos Hugo Escobar
AADEB14AAD37457

DocuSigned by:
Jesús Mauricio Rojas Ortíz
B4DA4738C432488

DS
REB
INVERSIONES SRS S.A.S.
CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO
Representante Legal

DS
ABM
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ
Representante Legal Suplente

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

DocuSigned by:
Isaac Sredni
03980C60C070437

DS
REB
INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.
ISAAC SREDNI WOLFF
Representante Legal



Otrosi No. 4 - Fideicomiso Lote D Salitre

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

DocuSigned by:

85D8D36B7FDE408

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO

Representante Legal Suplente

DS
BG

#0 111

Certificado de finalización

Identificador del sobre: FC8B148447774C8C894AAF38DC5A63A4
Asunto: Otros/ No. 4 Fidalgomiso Lote D Salitre (Versión Firmas)
Sobre de origen:
Páginas del documento: 8 Firmas: 4
Páginas del certificado: 6 Iniciales: 4
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-06:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Estado: Completado
Autor del sobre:
NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO
Avenida el Dorado No. 68B - 85,
Bogotá 00000
ecamelo@davienda.com
Dirección IP: 163.116.226.114

Seguimiento de registro

Estado: Original Titular: NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO Ubicación: DocuSign
20/05/2022 12:10:03 ecamelo@davienda.com

Eventos de firmante

Beatriz García
beatriz.garcia@constructorabolivar.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Firmado a través del enlace enviado a
beatriz.garcia@constructorabolivar.com
Utilizando dirección IP: 190.26.144.168

Fecha y hora

Enviado: 20/05/2022 12:28:14
Visto: 20/05/2022 12:44:40
Firmado: 20/05/2022 12:44:55

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 20/05/2022 12:44:40
ID: 86b2d5a4-d064-4b7b-acca-e049d88914fc

CARLOS SIERRA
carlos.sierra@constructorabolivar.com
Gerente de Construcción
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada
Firmado a través del enlace enviado a
carlos.sierra@constructorabolivar.com
Utilizando dirección IP: 191.102.199.238

Enviado: 20/05/2022 12:44:57
Visto: 20/05/2022 17:05:00
Firmado: 20/05/2022 17:05:07

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 20/05/2022 17:05:00
ID: 95ea79da-c9ae-4f26-b066-b6e6b7d4a30e

Raimundo Emiliani Bancelin
remiliani@elimarc.co
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Firmado a través del enlace enviado a
remiliani@elimarc.co
Utilizando dirección IP: 104.28.126.13

Enviado: 20/05/2022 17:05:09
Reenviado: 24/05/2022 8:37:51
Reenviado: 25/05/2022 8:28:14
Visto: 25/05/2022 8:28:39
Firmado: 25/05/2022 8:28:58

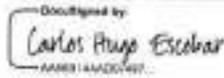
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 23/05/2022 8:27:19
ID: f636ef89-955b-4946-bf7f-1b5a49c95e34

Eventos de firmante

Carlos Hugo Escobar
 areguaya@gmail.com
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma

DocuSigned by:

 CARLOS HUGO ESCOBAR

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Firmado a través del enlace enviado a
 areguaya@gmail.com
 Utilizando dirección IP: 190.253.158.240

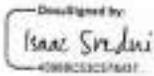
Fecha y hora

Enviado: 25/05/2022 8:29:00
 Visto: 25/05/2022 11:37:23
 Firmado: 25/05/2022 11:37:54

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 25/05/2022 11:37:23
 ID: 4d0b1858-de42-404a-bc41-acbe5d3cefc2

Isaac Sredni
 isaacsredni@aol.com
 Isla Chanah LLC-Manager
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:

 ISAAC SREDNI

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Firmado a través del enlace enviado a
 isaacsredni@aol.com
 Utilizando dirección IP: 96.94.88.233

Enviado: 25/05/2022 11:37:57
 Visto: 25/05/2022 13:05:22
 Firmado: 25/05/2022 13:05:39

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 03/06/2021 7:46:07
 ID: e11da35c-8a8b-4551-b29e-614b6d2ce7a9

Álvaro Blanco Mesa
 alvaro.blanco@davienda.com
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:

 ABM

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Firmado a través del enlace enviado a
 alvaro.blanco@davienda.com
 Utilizando dirección IP: 163.116.226.118

Enviado: 25/05/2022 13:05:41
 Visto: 25/05/2022 13:18:39
 Firmado: 25/05/2022 13:24:57

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 25/05/2022 13:18:39
 ID: 661d1f64-2c08-4b37-8e51-89a91b5891b8

Jesús Mauricio Rojas
 jmrojas@davienda.com
 GERENTE
 Fiduciaria Davienda S.A.
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:

 JMROJAS

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
 Firmado a través del enlace enviado a
 jmrojas@davienda.com
 Utilizando dirección IP: 163.116.226.116

Enviado: 25/05/2022 13:24:59
 Visto: 25/05/2022 14:43:27
 Firmado: 25/05/2022 14:43:40

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos de firmante en persona**Firma****Fecha y hora****Eventos de entrega al editor****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al agente****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al intermediario****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Fecha y hora**

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
ANGELICA ORTIZ NINO angelica.ortiz@davienda.com PROFESIONAL II Fiduciaria Davienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico. Autenticación de cuenta (ninguna)	Copiado	Enviado: 25/05/2022 14:43:42
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos: No ofrecido a través de DocuSign		

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
---------------------	-------	--------------

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
--------------------	-------	--------------

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/difrado	20/05/2022 12:28:14
Certificado entregado	Seguridad comprobada	25/05/2022 14:43:27
Firma completada	Seguridad comprobada	25/05/2022 14:43:40
Completado	Seguridad comprobada	25/05/2022 14:43:42

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
------------------	--------	------------------

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: mprodriguez@davivienda.com

To advise FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

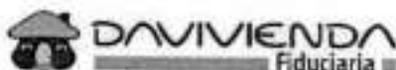
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A during the course of your relationship with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A.

**OTROSÍ No. 3 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN****FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**

Entre los suscritos: (i) **INVERSIONES SRS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 64 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el veintitrés (23) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.698 del Libro IX, la cual mediante Acta No. 13 de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de julio de dos mil diecinueve (2019), llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.490-4, representada en este Otrosí por **CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.280.040, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1); (ii) **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el dieciocho (18) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.623 del Libro IX, la cual mediante Escritura Pública número cuatro mil seiscientos setenta y uno (4.671) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INVERSIONES SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.002-3, representada en este Otrosí por **ISAAC SREDNI WOLFF**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.126.628, en su calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedades que en lo sucesivo se denominará de manera conjunta **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**; (iii) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 3), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y quien en conjunto con **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y (iv) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por

JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.441.594, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 4), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 3** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

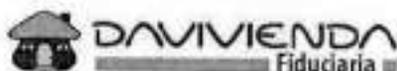
CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), las sociedades **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI S.A.S.** (ahora fusionadas con las sociedades **INVERSIONES SRS S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, respectivamente) y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** en calidad **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto es el siguiente:

“Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) Registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 41.38% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., el cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021), fecha en la cual se deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

(...)”

SEGUNDA: Que mediante documento privado del día tres (03) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios



HA
115

del FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

TERCERA: Que mediante documento privado del día veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CUARTA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta han solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, ajustando:

4.1. El porcentaje de registro de la cesión de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual será del cincuenta por ciento (50%) de los mismos.

4.2. La fecha de registro de la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la cual se llevará a cabo por **LA FIDUCIARIA** el día treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a **LA FIDUCIARIA** al respecto, conforme a lo establecido en el presente Otrosí.

QUINTA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** han acordado la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, ajustando el mismo de acuerdo con el marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF aplicable al FIDEICOMISO a partir de la fecha del presente Otrosí.

SEXTA: Que conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** correspondiente a las **MODIFICACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **LA FIDUCIARIA** y requerirá aceptación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando quiera que la modificación pretendida implique un menoscabo de la garantía prendaria constituida o una afectación, gravamen o limitación del **LOTE**.

Teniendo en cuenta lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribe el presente Otrosí en señal de conocimiento y aceptación del contenido del mismo.

SÉPTIMA: Que para el efecto **LOS FIDEICOMITENTES**, solicitaron a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dichas modificaciones, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** en sesión del veintidós (22)

de diciembre de dos mil veintiuno (2021) encontró procedentes las solicitudes de **LOS FIDEICOMITENTES**.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otroσί No. 3, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar el Numeral 4 a las **DECLARACIONES DE LA FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

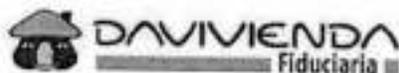
"La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:

(...)

- 4. Que para la contabilidad del Fideicomiso, la Fiduciaria dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), de acuerdo con la instrucción recibida de los Fideicomitentes."*

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CONSIDERACIÓN TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Tercera: Que en virtud de lo arriba señalado, los Fideicomitentes manifestaron, en virtud de las negociaciones efectuadas, su interés de que el lote antes mencionado se transfiera al Fideicomiso que se constituye mediante el presente documento, con el propósito de que la Fiduciaria: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iv) Registre una cesión automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se expida la licencia de urbanismo y construcción y, en caso de que esta no fuere expedida antes del treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) y se resolviera la negociación celebrada respecto del Lote, reintegre al Fideicomitente Desarrollador el aporte que dicha sociedad efectuó."



HS
116

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar el Numeral 14 a las **GENERALIDADES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Generalidades

(...)

- 14. Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:** *Los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria para que en la contabilidad del Fideicomiso de aplicación del marco técnico normativo para preparadores de información financiera de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).*"

CUARTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Acápite 1.1.2. del Numeral 1.1. de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente a las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

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

(...)

- 1.1. Beneficiarios:** *Serán beneficiarios del presente Contrato los Fideicomitentes Aportantes y el Fideicomitente Desarrollador de la siguiente forma:*

(...)

- 1.1.2. El Fideicomitente Desarrollador:** *Respecto de los recursos que haya entregado a título de aporte, así como del porcentaje del Lote equivalente al 50%, una vez se haya efectuado la cesión a título de venta de los derechos fiduciarios por parte de los Fideicomitentes Aportantes, el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción.*

(...)"

QUINTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral (iii) de la **CLÁUSULA CUARTA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii) Registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Aportantes a favor de Constructora Bolívar S.A., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

(...)"

SEXTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Párrafo Tercero de la **CLÁUSULA SEXTA** correspondiente a la **CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Sexta. Conformación del Fideicomiso: Constituyen bienes fideicomitados todos los activos que a título de aporte en Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración reciba la Fiduciaria durante la ejecución del presente Contrato y para el desarrollo del objeto del mismo.

(...)

Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al Patrimonio Autónomo estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes. El Fideicomiso tendrá una contabilidad separada de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos administrados de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

(...)"

SÉPTIMA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar los Numerales 10.5. y 10.12. de la **CLÁUSULA DÉCIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán en los siguientes términos:

"Décima. Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la Fiduciaria, las siguientes, las cuales ejecutará en representación del Fideicomiso:

(...)

10.5. Registrar una cesión automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador, el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción.

(...)

10.12. Mantener los recursos del Fideicomiso separados de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos que la Fiduciaria administre, llevando para ello una contabilidad separada de la Fiduciaria y de los demás fideicomisos administrados por ésta de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

(...)"

OCTAVA.- Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar el Numeral 14.14. al Literal A de la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** correspondiente a las **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

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

A. Obligaciones generales de los Fideicomitentes:

(-)

- 14.14.** *Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente Contrato, las políticas contables que la Fiduciaria aplicará a los rubros de los estados financieros por instrucción de los Fideicomitentes."*

NOVENA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 3 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

DÉCIMA.- Las partes con la firma del presente Otrosí, ratifican y aceptan las actuaciones realizadas por **LA FIDUCIARIA** hasta la fecha de firma del presente Otrosí.

DÉCIMA PRIMERA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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



DÉCIMA TERCERA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las cuatro (4) partes, es decir, una vez firme **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las cuatro (4) partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las cuatro (4) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:
Carlos Hugo Escobar
AA9EB14AAC07497...
INVERSIONES SRS S.A.S.
DS
CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO
REB Representante Legal

DocuSigned by:
Jesús Mauricio Rojas Ortiz
B4D44328C432498...
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
DS
JESÚS MAURICIO ROJAS ORTIZ
ABM Representante Legal Suplente

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

DocuSigned by:
Isaac Sredni
409880E9C578437...
INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.
DS
ISAAC SREDNI WOLFF
REB Representante Legal

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

DocuSigned by:
Sierra
E5D9338B7FDE40B...
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
DS
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
BG Representante Legal Suplente

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 28179BC4DE58410F9716484469171489

Estado: Completado

Asunto: Otrosí No. 3 fidelcomiso Lote d Salitre

Sobre de origen:

Páginas del documento: 9

Firmas: 4

Páginas del certificado: 6

Iniciales: 4

Firma guiada: Activado

Sello del identificador del sobre: Activado

Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Autor del sobre:

NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO

Avenida el Dorado No. 68B - 85,

Bogota 00000

ecamelo@davienda.com

Dirección IP: 186.147.186.250

Seguimiento de registro

Estado: Original

08/02/2022 8:19:23

Titular: NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO

ecamelo@davienda.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante

Beatriz Garcia

beatriz.garcia@constructorabolivar.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)**Firma**

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 200.122.254.242

Fecha y hora

Enviado: 08/02/2022 8:26:29

Visto: 08/02/2022 8:29:36

Firmado: 08/02/2022 8:30:47

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 08/02/2022 8:29:36

ID: 68dfb72-90c3-4cbd-a79b-a97379f6e997

CARLOS SIERRA

carlos.sierra@constructorabolivar.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 191.102.196.162

Enviado: 08/02/2022 8:30:49

Visto: 08/02/2022 8:39:53

Firmado: 08/02/2022 8:40:06

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 08/02/2022 8:39:53

ID: 888767e2-cac9-4326-95ef-9e3332b1878b

Raimundo Emiliani Bancelin

remiliani@elmarc.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 186.169.231.120

Enviado: 08/02/2022 8:40:09

Visto: 09/02/2022 9:32:46

Firmado: 10/02/2022 11:08:31

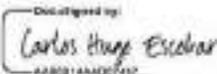
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 09/02/2022 9:32:46

ID: 043cff39-1a4e-4ebb-b556-34895f604c9c

Carlos Hugo Escobar

anaguaya@gmail.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 200.116.199.28

Enviado: 10/02/2022 11:08:33

Visto: 10/02/2022 13:00:43

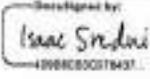
Firmado: 10/02/2022 13:02:04

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 10/02/2022 13:00:43

ID: 84de7115-7b22-4283-a741-f657e65ed5e2

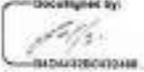
118
119

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Isaac Sredni isaacsredni@aol.com Isla Chanah LLC-Manager Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 96.94.86.233	Enviado: 10/02/2022 13:02:06 Visto: 10/02/2022 13:07:37 Firmado: 10/02/2022 13:08:50

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:
 Aceptado: 03/06/2021 7:46:07
 ID: e11da35c-8a8b-4551-b29e-914b6d2ce7a9

Álvaro Blanco Mesa alvaro.blanco@davienda.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 163.116.226.119	Enviado: 10/02/2022 13:08:52 Visto: 10/02/2022 13:48:15 Firmado: 10/02/2022 13:53:53
--	--	--

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:
 Aceptado: 10/02/2022 13:48:15
 ID: 5fd1cc85-5a14-4d1c-b98d-2486e105e47c

JESUS MAURICIO ROJAS jmrojaso@davienda.com GERENTE Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 191.156.128.2 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 10/02/2022 13:53:55 Visto: 10/02/2022 15:18:55 Firmado: 10/02/2022 15:19:14
--	---	--

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:
 No ofrecido a través de DocuSign

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
ANGELICA ORTIZ NINO angelica.ortiz@davienda.com PROFESIONAL II Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Copiado	Enviado: 10/02/2022 15:19:16

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:
 No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	08/02/2022 8:26:29
Certificado entregado	Seguridad comprobada	10/02/2022 15:18:55

Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Firma completa	Seguridad comprobada	10/02/2022 15:19:14
Completado	Seguridad comprobada	10/02/2022 15:19:16

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
-------------------------	---------------	-------------------------

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: mprodriguez@davivienda.com

To advise FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

120
121

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A during the course of your relationship with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A.

**OTROSÍ No. 5 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN****FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**

Entre los suscritos: (i) **INVERSIONES SRS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 64 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el veintitrés (23) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.698 del Libro IX, la cual mediante Acta No. 13 de Asamblea de Accionistas del veintitrés (23) de julio de dos mil diecinueve (2019), llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.490-4, representada en este Otrosí por **EMILIANI BANCELIN RAIMUNDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.941.878, en su calidad de Suplente del Gerente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1); (ii) **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011), debidamente inscrita el dieciocho (18) de mayo de dos mil doce (2012) bajo el Número 242.623 del Libro IX, la cual mediante Escritura Pública número cuatro mil seiscientos setenta y uno (4.671) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., llevó a cabo, en calidad de Absorbente, Fisión por Absorción con la sociedad **INVERSIONES SREDNI S.A.S.**, identificada con NIT. 900.525.002-3, representada en este Otrosí por **EMILIANI BANCELIN RAIMUNDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.941.878, en su calidad de Suplente del Gerente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedades que en lo sucesivo se denominará de manera conjunta **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**; (iii) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, en su calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de

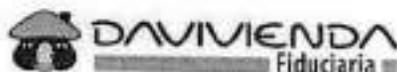


Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otroso para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 3), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y quien en conjunto con **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**; y (iv) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otroso por **LUIS ALBERTO CHAPARRO SÁNCHEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 11.310.780, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otroso para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 4), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), las sociedades **INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI S.A.S.** (ahora fusionadas con las sociedades **INVERSIONES SRS S.A.S.** e **INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.**, respectivamente) y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** en calidad **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE D SALITRE** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), cuyo objeto es el siguiente:

“Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por las Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; (iii)



Registre una cesión a título de venta automática correspondiente al 50% de los derechos fiduciarios que harán parte del activo fijo de los Fideicomitentes Apartantes a favor de Constructora Bolívar S.A., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen los Fideicomitentes mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a la Fiduciaria al respecto, comunicación en la cual se deberá establecer la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios indicada anteriormente, fechas en las cuales deberá haber sido expida la licencia de urbanismo y construcción; y (iv) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda una vez se registre la cesión de derechos y beneficios fiduciarios mencionada en el numeral (iii).

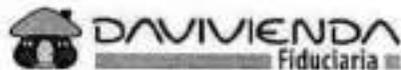
(...)"

- SEGUNDA:** Que mediante documento privado del día tres (03) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron el Otroσί No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- TERCERA:** Que mediante documento privado del día veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron el Otroσί No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cuarenta y uno punto treinta y ocho por ciento (41.38%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- CUARTA:** Que mediante documento privado del día diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron el Otrosí No. 3 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se: (i) Ajustó el porcentaje de registro de la cesión de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el cual es del cincuenta por ciento (50%) de los mismos; (ii) Ajustó la fecha de registro de la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del



FIDEICOMISO a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la cual se llevaría a cabo por **LA FIDUCIARIA** el día treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a **LA FIDUCIARIA** al respecto; y (iii) Ajusto el **CONTRATO DE FIDUCIA** de acuerdo con el marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF aplicable al **FIDEICOMISO**.

- QUINTA:** Que mediante documento privado del día veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022), **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron el Otroso No. 4 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se ajustó la fecha de registro de la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la cual se llevará a cabo por **LA FIDUCIARIA** el día treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) o antes de la citada fecha si así lo instruyen **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación suscrita de manera conjunta que se allegará a **LA FIDUCIARIA** al respecto.
- SEXTA:** Que **LOS FIDEICOMITENTES** de manera conjunta solicitaron a **LA FIDUCIARIA** la modificación al **CONTRATO DE FIDUCIA** eliminando la cesión señalada en las consideraciones anteriores.
- SÉPTIMA:** Que conforme a lo establecido en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** correspondiente a las **MODIFICACIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **LA FIDUCIARIA** y requerirá la aceptación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cuando quiera que la modificación pretendida implique un menoscabo de la garantía prendaria constituida o una afectación, gravamen o limitación del **LOTE**. Teniendo en cuenta lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribe el presente Otroso en señal de conocimiento y aceptación del contenido del mismo.
- OCTAVA:** Que para el efecto **LOS FIDEICOMITENTES**, solicitaron a **LA FIDUCIARIA** revisar la viabilidad de realizar dicha modificación, ante lo cual previa evaluación del tema y sus implicaciones, el Comité de Negocios de **LA FIDUCIARIA** encontró procedente la solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**.



De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí No. 5, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CONSIDERACIÓN TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Tercera: Que en virtud de lo arriba señalado, los Fideicomitentes manifestaron, en virtud de las negociaciones efectuadas, su interés de que el lote antes mencionado se transfiera al Fideicomiso que se constituye mediante el presente documento, con el propósito de que la Fiduciaria: (i) Detente su propiedad y posesión; Y (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador."

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Acápite 1.1.2. del Numeral 1.1. de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente a las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

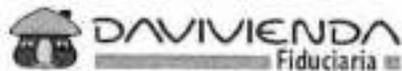
"Primera. Definiciones: Para la fiel interpretación de este Contrato, los términos aquí relacionados tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este Contrato se les atribuya expresamente un significado distinto."

(...)

1.1. Beneficiarios: Serán beneficiarios del presente Contrato los Fideicomitentes Aportantes y el Fideicomitente Desarrollador de la siguiente forma:

(...)

1.1.2. El Fideicomitente Desarrollador: Respecto de los recursos que haya entregado a título de aporte.



(-)"

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido eliminar el Numeral (iii) de la **CLÁUSULA CUARTA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"Cuarta. Objeto: El objeto del Contrato consiste en la adquisición por parte del Fideicomiso que por este instrumento se crea, del derecho pleno de dominio y la posesión material respecto del Lote, descrito en la Cláusula Séptima (Descripción del Lote) del presente Contrato, el cual será transferido por los Fideicomitentes Aportantes, a fin de que el Fideicomiso: (i) Detente su propiedad y posesión; y (ii) Pignore el 41.38% de los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes Aportantes a favor del Fideicomitente Desarrollador; y (iii) Suscriba una modificación integral al presente Fideicomiso para efectos de convertirlo en un Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda.

(-)"

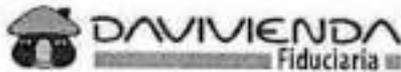
CUARTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido eliminar el Numeral 10.5. de la **CLÁUSULA DÉCIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá que a partir de la suscripción de este documento, no tendrá efecto alguno.

QUINTA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 5 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

SEXTA.- Las partes con la firma del presente Otrosí, ratifican y aceptan las actuaciones realizadas por **LA FIDUCIARIA** hasta la fecha de firma del presente Otrosí.

SÉPTIMA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:



1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

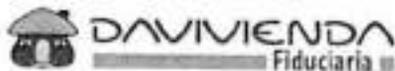
NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las cuatro (4) partes, es decir, una vez firme **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las cuatro (4) partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las cuatro (4) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

DocuSigned by:
Raimundo Emiliani Bancelin
E0C671D1439844D1
EMILIANI BANCELIN RAIMUNDO
INVERSIONES SRS S.A.S.
Suplente del Gerente

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:
Luis Alberto Chaparro Sanchez
C018702E48C29A80
LUIS ALBERTO CHAPARRO SANCHEZ
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A
Representante Legal Suplente



Crosol No. 5 - Fideicomiso Lote D Salitre

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

DocuSigned by:
Raimundo Emiliani Bancelin
6C67091410844D1...
EMILIANI BANCELIN RAIMUNDO
INVERSIONES SREDNI WOLF S.A.S.
Suplente del Gerente

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

DocuSigned by:
Sierra
#D08D3B57FDE40B
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
Representante Legal Suplente

DB
BG

Certificado de finalización

Identificador del sobre: E2CEF18903DF478D9164C8F650A55F24
 Asunto: Otrosí No. 5 Fideicomiso Lote D Salitre
 Sobre de origen:
 Páginas del documento: 8 Firmas: 4
 Páginas del certificado: 5 Iniciales: 2
 Firma guiada: Activado
 Sello del identificador del sobre: Activado
 Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacífico (Estados Unidos y Canadá)

Estado: Completado
 Autor del sobre:
 NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO
 Avenida el Dorado No. 88B - 85,
 Bogotá 00000
 ecamelod@davivienda.com
 Dirección IP: 163.116.226.115

Seguimiento de registro

Estado: Original Titular: NIDIA ESPERANZA CAMELO URREGO Ubicación: DocuSign
 30/06/2022 10:12:29 ecamelod@davivienda.com

Eventos de firmante

DANIEL SOTO
 desoto@davivienda.com
 ABOGADO ESPECIALIZADO FIDUCIARIA
 NEGOCIOS
 Fiduciaria Davivienda S.A.
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma


 Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Firmado a través del enlace enviado a
 desoto@davivienda.com
 Utilizando dirección IP: 163.116.226.115

Fecha y hora

Enviado: 30/06/2022 10:17:54
 Visto: 30/06/2022 13:03:00
 Firmado: 30/06/2022 13:03:08

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

Beatriz García
 beatriz.garcia@constructorabolivar.com
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)

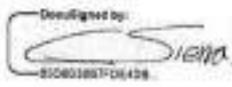

 Adopción de firma: Estilo preseleccionado
 Firmado a través del enlace enviado a
 beatriz.garcia@constructorabolivar.com
 Utilizando dirección IP: 200.122.237.66

Enviado: 30/06/2022 13:03:10
 Visto: 30/06/2022 13:44:55
 Firmado: 30/06/2022 13:45:04

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 30/06/2022 13:44:55
 ID: 370ca279-1192-462f-ac8f-7b27995066a1

CARLOS SIERRA
 carlos.sierra@constructorabolivar.com
 Gerente de Construcción
 Nivel de seguridad: Correo electrónico,
 Autenticación de cuenta (ninguna)


 Adopción de firma: Imagen de firma cargada
 Firmado a través del enlace enviado a
 carlos.sierra@constructorabolivar.com
 Utilizando dirección IP: 200.122.237.66

Enviado: 30/06/2022 13:45:06
 Visto: 30/06/2022 13:53:19
 Firmado: 30/06/2022 13:53:23

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 30/06/2022 13:53:19
 ID: 6e79d4ea-d034-4e60-949a-515eda736e0a

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Ramundo Emiliani Bancelin remiliani@elimarc.co Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 <p>DocuSigned by: Ramundo Emiliani Bancelin 00E79D1419844E1</p> <p>Adopción de firma: Estilo preseleccionado Firmado a través del enlace enviado a remiliani@elimarc.co Utilizando dirección IP: 172.226.238.100</p>	<p>Enviado: 30/06/2022 13:53:25 Visto: 30/06/2022 14:10:15 Firmado: 30/06/2022 14:13:19</p>

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 30/06/2022 14:10:15
ID: 38e4fd71-8ed2-4f0f-9cb1-2dbe67d9a21d

Luis Alberto Chaparro Sanchez
lachaparro@davienda.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:
Luis Alberto Chaparro Sanchez
00183DF60296A4E

Enviado: 30/06/2022 14:13:21
Visto: 30/06/2022 15:50:46
Firmado: 30/06/2022 15:51:42

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Firmado a través del enlace enviado a
lachaparro@davienda.com
Utilizando dirección IP: 200.122.244.104

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 28/06/2021 15:29:09
ID: d7a7e7d9-e0f0-4558-9448-2268f71cc5fc

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
ANGELICA ORTIZ NINO angelica.ortiz@davienda.com PROFESIONAL II Fiduciaria Davienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Copiado	Enviado: 30/06/2022 15:51:44

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:
No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	30/06/2022 10:17:54
Certificado entregado	Seguridad comprobada	30/06/2022 15:50:46
Firma completada	Seguridad comprobada	30/06/2022 15:51:42
Completado	Seguridad comprobada	30/06/2022 15:51:44

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: mprodriguez@davivienda.com

To advise FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to mprodriguez@davivienda.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A during the course of your relationship with FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5
CERTIFICA

Que en virtud del Encargo Fiduciario Matriz suscrito con **Onstructora Bolivar S.A.** con NIT. 860513493 el día **11 de abril de 2020** se encuentran vigentes a la fecha de la presente comunicación **24** encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades inmobiliarias en el proyecto denominado **Central 68 Etapa I**, los cuales representan un saldo total de **(\$467,467,837.40)**.

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

Anexo: Relación de clientes proyecto **Central 68 Etapa I**

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
1	0602000100182635	Juliana Paola Clavijo Rodriguez	1032490485	16,713,500.00
2	0602000100182650	Gabriel Leonardo Saboya Ruiz	80148667	33,470,000.00
3	0602000100182668	Katerin Roa Gil	1016059749	10,070,000.00
4	0602000100182700	Xiomara Vanessa Martinez Barrero	1018483004	19,744,790.00
5	0602000100182825	Jennifer Marlene Velasquez Clavijo	1024505069	14,050,000.00
6	0602000100182890	Claudia Esmeralda Reyes Chaves	1013583772	18,874,000.00
7	0602000100182924	Jaqueline Villamarin Quinones	1030600266	12,178,598.00
8	0602000100182940	Yuly Alexandra Gutierrez Cortes	1026259911	12,584,500.00
9	0602000100182957	Javier Emmanuel Perez Ovalle	1030628017	12,512,000.00
10	0602000100182973	Maria Fernanda Quintero Castellanos	1018096879	13,013,300.00
11	0602000100182999	Andrea Mercedes Fonseca Guarin	92443513	9,490,000.00
12	0602000100183021	Allison Daniela Cruz Leon	1026295361	23,654,413.00
13	0602000100184144	Diana Rocio Robayo Rodriguez	1024540490	32,092,000.00
14	0602000100184169	Leidy Lorena Ramirez Pena	1030672711	11,911,061.00
15	0602000100184193	Yessica Marcela Avila Hurtado	1018470810	12,665,000.00
16	0602000100184227	Cesar Hamando Castellanos Rodriguez	79540475	95,100,000.00
17	0602000100184268	Ana Maria Torres Bustamante	40342327	27,205,771.00
18	0602000100186586	Omar Andres Acosta Ramirez	1014196206	12,421,999.00
19	0602000100186602	Yesica Velasco Pardo	1020797297	17,056,029.20
20	0602000100186636	Maria Fernanda Galindo Villarizar	1030619282	12,106,800.00
21	0602000100186644	Elizabeth Mendoza Espitia	1023908252	10,724,079.20
22	0602000100186693	Esneyder Cruz Castillo	1032392163	12,940,000.00
23	0602000100186719	Luis Ferny Castiblanco Munoz	1019080540	14,650,000.00
24	0602004300127796	Carlos Andres Suarez Quintero	1018509193	12,240,000.00



DAVIVIENDA
Fiduciaria

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
			Total:	467,467,837.40

Esta comunicación se expide el 18/10/2023 con destino a interesado.

Cordialmente,

Martha V. Ledano

FIDUCIARIA DAVIVIENDA
NIT: 800.182.281-5

El valor relacionado como SALDO corresponde al valor total de los aportes realizados por el titular del encargo de inversión sin incluir rendimientos.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5
CERTIFICA

Que en virtud del Encargo Fiduciario Matriz suscrito con **Onstructora Bolivar S.A.** con **NIT. 860513493** el día **11 de abril de 2020** se encuentran vigentes a la fecha de la presente comunicación **164** encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades inmobiliarias en el proyecto denominado **Central 68 Etapa 2**, los cuales representan un saldo total de **(\$4,219,271,831.56)**.

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

Anexo: Relación de clientes proyecto **Central 68 Etapa 2**

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
1	0602000100182833	Giorgio Montenegro Martinez	1032415573	28,775,000.00
2	0602000100182841	Wilmer David Vanegas Gil	1031166644	27,600,000.00
3	0602000100182908	Diego Gilberto Acosta Prada	79949570	39,641,592.00
4	0602000100183068	Cesar Mauricio Zota Sanchez	16074654	18,681,144.00
5	0602000100183096	Edgar Augusto Garcia Ospina	79427850	35,664,000.00
6	0602000100183104	Martha Nubia Pena Canon	51989045	31,534,010.00
7	0602000100183112	Enrique Garcia Valencia	79378602	18,400,000.00
8	0602000100183120	Gustavo Enrique Vargas Mora	1032396396	26,540,000.00
9	0602000100183138	Gustavo Enrique Vargas Mora	1032396396	26,540,000.00
10	0602000100184128	William Andres Lievano Campos	1015428978	14,876,200.00
11	0602000100184136	Elizabeth Castellanos Bernal	51752152	29,704,040.00
12	0602000100184151	Yeimy Liliana Correal Vargas	53106145	33,355,000.00
13	0602000100184177	Ivan Albeiro Sabogal Montoya	1032454817	30,600,000.00
14	0602000100184276	Diana Alejandra Combariza Gutierrez	1032477967	35,782,717.00
15	0602000100184284	Camilo Andres Alzate Cano	9733761	18,855,927.00
16	0602000100186750	Julia Carolina Valderrama Suarez	1032429743	102,670,100.00
17	0602000100186768	Jairo Daniel Rodriguez Otalora	1022435382	24,168,425.00
18	0602000100188236	Reinaldo Rincon Lopez	7216246	31,304,881.00
19	0602000100188244	Martha Gimena Pira Cardenas	52093163	50,160,678.00
20	0602000100188251	John Anderson Cantor Cuevas	79744337	32,700,000.00
21	0602000100188269	Monica Patricia Munoz Sanabria	1069716097	20,560,000.00
22	0602000100188277	Dairo Alberto Daza Godoy	1013633208	29,300,000.00
23	0602000100188285	Luis David Basto Aroca	1026287587	24,552,818.00
24	0602000100188293	Norma Liliana Moratto Romero	1010177449	12,567,160.00
25	0602000100188319	Claudia Elizabeth Galvis Paez	51778965	31,481,552.00



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
26	0602000100188327	David Sebastian Castro Vargas	1033704436	44,640,958.00
27	0602000100188335	Alejandro Chaparro Rodriguez	1018407413	32,900,000.00
28	0602000100188350	Lucero Benitez Hernandez	52287725	5,000,000.00
29	0602000100188376	Christian Javier Pineda Rodriguez	1026580947	27,245,745.00
30	0602000100188384	Jacqueline Ceron Rodriguez	52094609	9,475,216.00
31	0602000100188392	Andres Felipe Ramirez Palfares	1020785713	31,193,008.00
32	0602000100188400	Brenda Lizeth Maleus Pinzon	1033750092	21,085,000.00
33	0602000139970299	Wilson Enrique Sacristan Vaca	79468066	26,740,000.00
34	0602000139970323	Luis Alejandro Cortes Maleus	1016025505	22,985,258.00
35	0602000139970398	Giovanna Arias Pinilla	52828546	51,441,925.00
36	0602000139970505	Oriando Pinto Villabona	1018507588	17,580,000.00
37	0602000139970562	Valentina Villamizar Yanez	1020789929	22,718,750.00
38	0602000139970612	Julian David Munoz Cotino	1018421619	26,484,066.00
39	0602000139970638	Laura Vanessa Pedraza Aguirre	1032503059	18,310,000.00
40	0602000139970695	Yolanda Osorio Melo	35493587	49,000,000.00
41	0602000139970850	Jorge Arturo Gonzalez Castro	80037700	20,680,000.00
42	0602000139970976	David Santiago Jimenez Zambrano	1013642277	2,200,000.00
43	0602000139970984	Laura Vanessa Bolanos Garcia	1026284043	25,000,000.00
44	0602000139971073	Daniel Ernesto Avila Chavez	1018459209	21,727,042.00
45	0602000139971123	John Alexander Paez Villami	80124201	22,420,000.00
46	0602000139971172	Luis Alberto Riveros Polania	19138891	21,900,000.00
47	0602000139971180	Nilson Jahir Castellanos Bolanos	80815229	6,880,000.00
48	0602000139971198	Fabio Nelson Huertas Bonilla	80224059	21,559,420.00
49	0602000139971263	Santiago Hernan Gonzalez	1140887487	27,098,264.00
50	0602000139971289	Yuly Vanessa Suarez Zapata	1032480598	24,298,000.00
51	0602000139971347	Yenny Andrea Gonzalez Osorio	52544869	11,000,000.00
52	0602000139971396	Mercy Paola Amado Acosta	52880655	42,000,000.00
53	0602000139971438	Paula Estefania Marin Zapata	1026284511	15,837,999.00
54	0602000139971446	Wbeimar Arnulfo Hernandez Roa	11188944	25,048,075.00
55	0602000139971453	Diego Leonardo Patino Vargas	1026253334	29,067,305.00
56	0602000139971560	William Javier Caraballo Ortiz	1010179053	20,920,000.00
57	0602000139971594	Miguel Angel Davila Ra	1018489985	28,500,000.00



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
58	0602000139971701	Andres Felipe Prieto Hernandez	1010197554	14,312,000.00
59	0602000139971768	Edward Julian Paez Ruiz	11355254	26,200,000.00
60	0602000139971826	Carolina Mesa Suarez	62352353	15,430,000.00
61	0602000139971966	Yineth Gabriela Trujillo Florian	1110523160	15,280,000.00
62	0602000139971982	Guimberly Katerin Castillo Ordóñez	1022404955	51,280,000.00
63	0602000139972055	Julian David Munoz Cotrino	1018421619	26,336,823.00
64	0602000139972147	Daissy Ximena Fernandez Urrea	52907044	21,235,042.00
65	0602000139972188	Natalia Morales Rojas	1026270916	25,057,690.00
66	0602000139972253	Ivan Mauricio Mejia Castro	79701199	25,960,000.00
67	0602000139972303	Alvaro Jelson Camacho Luna	1032386165	29,067,305.00
68	0602000139972360	Jesus Gabriel Castillo Malaver	11204276	25,060,000.00
69	0602000139972626	Luz Marleny Morcades Rodriguez	51906728	22,524,994.00
70	0602000139972691	Cemilo Ernesto Montoya Cespedes	79723144	1,000,000.00
71	0602000139972816	Rosa Delia Usme Sabogal	41798624	24,240,000.00
72	0602000139972907	Leidy Daniela Rodriguez Otalora	1022403427	13,120,000.00
73	0602000139972949	Andrea Paola Rodriguez Acosta	1018435149	27,557,434.00
74	0602000139972964	Nelly Cotrino Rodriguez	51747716	25,057,690.00
75	0602000139973020	Monica Rocio Camacho Joven	1084923320	11,320,000.00
76	0602000139973087	Laura Nataly Rodriguez Otalora	1010247346	16,840,000.00
77	0602006400180544	Nicolas Fontecha Olarte	1072708833	29,568,411.00
78	0602454500018214	Conny Varon Garcia	1024491615	12,476,000.00
79	0602454500018222	Ivan Dario Atehortua Rojas	80795811	39,960,000.00
80	0602454500019410	Fabio Alberto Londono Acevedo	1026559968	17,920,000.00
81	0602454500020053	Jehimy Alejandra Merchan Hamon	1032433348	92,056,058.43
82	0602454500020418	Liliana Camacho Navarro	52435260	61,800,000.00
83	0602454500020426	Indira Marcela Rodriguez Alonso	51995046	28,093,278.13
84	0602454500023438	Yolanda Rojas Rojas	41707219	46,543,475.00
85	0602466700067296	Yolanda Maria Cristina Pinilla De Arias	41448693	26,536,000.00
86	0602466700067304	Jorge Enrique Arias Pinilla	79645792	31,642,000.00
87	0602466700067312	Walter Eli Piraquive Triana	1018470277	18,023,998.00
88	0602466700067320	Martha Lucia Carvalho Quigua	41560210	49,001,000.00
89	0602466700067494	Alberto Poveda Rodriguez	1075248917	24,600,000.00



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
90	0602488400022975	Juan David Trivino Maldonado	1018470160	31,311,215.00
91	0602488400023213	Pilar Rocío Parra Rincon	53072856	25,765,000.00
92	0602488400023403	Angela Patricia Mora Buitrago	23561896	43,036,144.00
93	0602488400023742	Henly Catalina Ramirez Patino	1019093473	15,100,000.00
94	0602488400023916	David Estiven Huerfias Molano	1032488019	24,000,000.00
95	0602488400024096	MayerEn Mendez Rodriguez	52304703	13,036,658.00
96	0602488400024906	Camilo Rodrigo Galvez Medina	81715086	4,037,298.00
97	0602488400025341	Marly Tatiana Cortes Garzon	1030545455	15,250,000.00
98	0602488400025549	Zuly Yolima Garzon Villalba	1069719241	22,200,000.00
99	0602488400026018	Martha Mendez Escobar	52084681	13,000,000.00
100	0602488400026489	Doris Mireya Ramirez Cardozo	52007029	20,792,112.00
101	0602488400026687	Ivan Alejandro Ballen Ortega	1019115142	23,780,554.00
102	0602488400026968	Diana Patricia Paez Jimenez	1018439668	27,950,000.00
103	0602488400028976	Ana Maria Galvis Polanco	1032493411	17,591,960.00
104	0602488400027024	Gilma Leonices Villanueva	41702736	25,060,000.00
105	0602488400027032	Luz Carina Moreno Buitrago	41740138	26,535,988.00
106	0602488400027073	Daniela Galvis Polanco	1032493410	30,260,000.00
107	0602488400027099	Juan David Cuintaco Naranjo	1001281883	24,054,714.00
108	0602488400027172	Danna Yesenia Gomez Estupinan	1016093509	21,000,000.00
109	0602488400027180	Danna Yesenia Gomez Estupinan	1016093509	23,000,000.00
110	0602488400027196	Yadira Ines Estupinan Espinal	52281212	21,160,000.00
111	0602488400027214	Leopoldo Alfonso Iannini	79539730	30,302,000.00
112	0602488400027222	Jerson Sebastian Mancera Ordonez	1013646287	15,477,200.00
113	0602488400027230	Juan Sebastian Cardona Mancera	1032459520	28,920,000.00
114	0602488400027248	German Ricardo Cruz Rojas	1013588624	5,000,000.00
115	0602488400027255	German Ricardo Cruz Rojas	1013588624	40,000,000.00
116	0602488400027297	Luz Marina Martin	23301140	33,196,493.00
117	0602488400027313	Daniel Felipe Hincapie Sanchez	1016076565	26,986,312.00
118	0602488400027354	Cesar Adolfo Echeverry Loaiza	1014282932	29,915,466.00
119	0602488400027560	Danna Yesenia Gomez Estupinan	1016093509	23,000,000.00
120	0602488400027578	Edwin Alejandro Ramirez Londono	79998247	26,600,000.00
121	0602488400027594	Jobana Lopez Guerrero	52829478	20,215,000.00



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
122	0602488400027610	German Ricardo Cruz Rojas	1013588624	6,000,000.00
123	0602488400027638	William Fructuoso Rodriguez Martinez	79461408	15,324,994.00
124	0602488400027644	Diana Marcela Vargas Gutierrez	1013611506	27,563,839.00
125	0602488400027651	Jose Andres Areiza Pacilla	80099932	24,166,666.00
126	0602488400027669	German Ricardo Cruz Rojas	1013588624	22,700,000.00
127	0602488400027677	Rafael Andres Jimenez Chumbe	1010169963	8,198,298.00
128	0602488400027685	Fabian Camilo Gonzalez Carrion	1013683700	21,447,500.00
129	0602488400027735	Ruben Darío Mosquera Lopez	80029746	16,399,470.00
130	0602488400027750	Ingrid Marcela Contreras Castellanos	52221533	30,724,681.00
131	0602488400027768	Guillermo Arias Pinilla	79641576	26,535,986.00
132	0602488400027875	Jose Luis Nieto Alvarez	1032423657	24,642,000.00
133	0602488400027891	Paula Andrea Chaves Perez	1018469652	48,320,000.00
134	0602488400027909	Yehen Rojas Olaya	52366960	11,570,000.00
135	0602488400027917	Jefferson Ramos Gomez	80098496	10,450,000.00
136	0602488400027958	Ivan Enrique Navarro Arquez	79683479	30,190,000.00
137	0602488400027966	Luz Alejandra Olarta Herrera	1032417184	30,791,986.00
138	0602488400028048	Ofelia Bayona Morales	37889323	14,353,944.00
139	0602488400028105	Diana Carolina Balen Alvarez	52989874	27,636,000.00
140	0602488400028162	Nathalia Roman Lopez	1040032196	29,067,305.00
141	0602488400028279	Luis Felipe Cortes Tirado	1031150609	11,920,000.00
142	0602488400028295	Yelitza Gabriela Pena Ortiz	1032506752	12,616,517.00
143	0602488400028303	Manuel Alejandro Montealegre Rojas	79968839	32,053,400.00
144	0602488400028311	Mario Daniel Guerrero	19331553	18,400,000.00
145	0602488400028329	Juan Felipe Vinchery Arias	1022447123	59,380,000.00
146	0602488400028337	Luis Alberto Chaparro Sanchez	11310780	26,535,988.00
147	0602488400028386	María Angelica Polania Macias	1006512633	19,200,000.00
148	0602488400028584	Jorge Luis Novoa Rodriguez	11413462	29,059,700.00
149	0602488400028642	Jaime Alberto Rios Barrero	80075138	24,166,666.00
150	0602488400028659	Jaime Alberto Rios Barrero	80075138	23,260,000.00
151	0602488400028972	Jose Gregorio Rey Amador	79858998	59,895,000.00
152	0602488400029004	Diego Alejandro Rios Barrero	1032402059	24,166,666.00
153	0602488400029103	Hector David Jimenez Torres	1032422581	24,600,000.00

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
154	0602488400029146	Amalia Robayo Leon	39887270	31,000,000.00
155	0602488400029186	Paulina Maria Alarcon Salgado	29677869	17,000,000.00
156	0602488400029285	Juliana Maria Velasco Saavedra	38641040	25,057,892.00
157	0602488400029475	Jose Darwin Sanguino Velez	80791247	16,400,000.00
158	0602488400029517	Adriana Montealegre Riano	52517812	10,791,686.00
159	0602488400029715	Andrea Prada Quintero	1022403147	4,780,000.00
160	0602488400032891	Claudia Yaneth Contreras Trujillo	60306431	11,980,000.00
161	0602488400034616	Diego Javier Ospina Garzon	80228907	19,120,000.00
162	0602488400035969	Nils Andres Langebaek Rueda	79285455	16,158,764.00
163	0602496500018231	Maria Carolina Arias Carvallo	52829094	49,600,000.00
164	0602496500018249	Jorge Enrique Rueda Mejia	1136889560	40,484,614.00
Total:				4,219,271,831.58

Esta comunicación se expide el **18/10/2023** con destino a interesado.

Cordialmente,

Martha V. Ledino

FIDUCIARIA DAVIVIENDA
NIT: 800.182.281-5

El valor relacionado como SALDO corresponde al valor total de los aportes realizados por el titular del encargo de inversión sin incluir rendimientos.

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5
CERTIFICA

Que en virtud del Encargo Fiduciario Matriz suscrito con **Onstructora Bolivar S.A.** con **NIT. 860513493** el día **11 de abril de 2020** se encuentran vigentes a la fecha de la presente comunicación **36** encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades inmobiliarias en el proyecto denominado **Central 68 Etapa 3**, los cuales representan un saldo total de **(\$1,118,273,884.00)**.

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

Anexo: Relación de clientes proyecto **Central 68 Etapa 3**

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
1	0602000100182718	Angie Yaqueline Montana Romero	1030697245	11,056,206.00
2	0602000100182932	Teodolinda Pineda Hernandez	53009689	12,120,000.00
3	0602000100182965	Jose Alexis Leon Ayala	1232397219	14,348,000.00
4	0602000100183146	Maicol Orlando Vera Ortiz	1010192572	34,100,000.00
5	0602000100184235	Slendy Julieth Achury Molina	1026275034	15,913,700.00
6	0602000139970570	Russ Marina Reina Rincon	23653007	17,800,000.00
7	0602000139970935	Olga Lucia Granada Moreno	41903041	27,650,000.00
8	0602000139971115	Randy Johan Nunez Fuentes	1018425141	35,000,000.00
9	0602000139971164	Mary Carmen Poveda Rodriguez	1032480647	32,360,000.00
10	0602000139971313	Daniel Orlando Talero Gonzalez	80073252	48,100,000.00
11	0602000139971339	Maria Luisa Hurtado Beltran	52820270	49,689,887.00
12	0602000139972089	Jorge Enrique Batista Herrera	1143352087	15,220,000.00
13	0602000139972162	Erika Lucely Casallas Pascuas	1024504239	4,000,000.00
14	0602000139972402	Carlos Alberto Giraldo Rocha	1010164628	41,642,000.00
15	0602000139972451	Yeison Ivan Roza Jimenez	1030553258	38,670,000.00
16	0602000139972709	Camilo Andres Aguirre Guevara	1022403716	54,796,796.00
17	0602000139972857	Joger Steve Leguizamo Gonzalez	79877163	12,850,000.00
18	0602000139972956	James Mauricio Perez Orduz	80026078	46,798,030.00
19	0602002800113399	Dario De Jesus Quintero Palacio	10274852	5,000,000.00
20	0602008900148284	Monica Marcela Mora Ortiz	63547827	85,600,000.00
21	0602454500023420	Juan Carlos Cuadros Granados	1026268642	27,650,000.00
22	0602455000209682	Mercy Paola Amado Acosta	52860655	19,040,000.00
23	0602488400026943	Beatriz Amelie Reyes Lopez	41716058	48,752,000.00
24	0602488400026950	Alvaro Mauricio Montenegro Diaz	19401912	48,611,933.00
25	0602488400027305	Andres Alejandro Zuniga Espiña	79626080	22,900,000.00

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
NIT: 800.182.281-5

#	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT	SALDO
26	0602488400027545	Jorge Arley Gonzalez Vargas	80161235	61,856,424.00
27	0602488400027859	Pedro Acosta Lemus	19439160	9,000,000.00
28	0602488400028113	Jose Daniel Gonzalez Luque	19498852	72,021,333.00
29	0602488400029350	Elyohana Pardo Traslavina	52899900	36,300,000.00
30	0602488400029906	Cristian Leonardo Palacios Medina	80830517	45,071,375.00
31	0602488400031703	Julian David Hernandez Correcha	1022387807	29,400,000.00
32	0602488400032792	Miguel Angel Acosta Solano	1014183816	40,844,788.00
33	0602488400039128	Henry Alfonso Mora Holguin	1019010023	19,457,600.00
34	0602488400040134	Rodrigo Alberto Manrique Forero	80243688	7,300,000.00
35	0602488400042106	Guillermo Leon Rios Orjuela	1125785580	20,053,832.00
36	0602488400043120	Luis Eduardo Paez Ricardo	79616172	6,700,000.00
Total:				1,118,273,884.00

Esta comunicación se expide el **18/10/2023** con destino a interesado.

Cordialmente,

Martha V. Ledino ✓

FIDUCIARIA DAVIVIENDA
NIT: 800.182.281-5

El valor relacionado como SALDO corresponde al valor total de los aportes realizados por el titular del encargo de inversión sin incluir rendimientos.

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo portante a la vista, bloque No. 4 con graniplast. Ventanearía en aluminio con vidrio. Zonas de parqueaderos con ladrillo a la vista y perfiles tubular metálico

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica formato 60 x 60 cm

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas transitables en torres 1 y 2 piso en tablero deck en concreto para las zonas transitables y grava suelta con cascote sintético para zonas verdes

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera en concreto con huellas en grava

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Zócalo en mampostería a la vista y perfiles tubulares metálicos

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Muros y placas en concreto sin acabado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.10. PARQUEO MENUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

785
026

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Tablero melamínico

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Sin acabados
- 4.2.2. HALL'S Sin acabados
- 4.2.3. HABITACIONES Sin acabados
- 4.2.4. COCINAS Sin acabados
- 4.2.5. PATIOS Sin acabados

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Sin acabados
- 4.3.2. HABITACIONES Sin acabados
- 4.3.3. COCINAS Sin acabados
- 4.3.4. PATIOS Sin acabados

4.4. COCINAS

Características:

- 4.4.1. HORNO SI NO
- 4.4.2. ESTUFA SI NO
- 4.4.3. MUEBLE SI NO
- 4.4.4. MESÓN SI NO
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO
- 4.4.6. LAVADERO SI NO

4.5. BAÑOS

Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.5.5. ESPEJO SI NO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser formalizadas 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 exonerará 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

H66
167

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS FULL
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



ESPECIFICACIONES TORRES

ESTRUCTURA

- Cimentación: -Pilotes en concreto reforzado y losa maciza con vigas descolgadas
- Sistema Estructural: -Sistema aperticado de concreto reforzado
- Cubierta: -Losa maciza en concreto reforzado

FACHADAS

- Muros: -Mampostería a la vista o similar
-Mampostería a la vista o similar
-Acabado en Graniplast o similar
- Ventanería: -Ventanería aluminio negro o similar

CUBIERTAS

- Cubierta transitable: -Tablón o similar
-Grasa sintética o similar
-Piso flotado
-Grava suelta o similar.

PUNTO FIJO

- Barandas: -Tubo metálico pintado h :90cm
- Piso y guardaescobas: -Cerámica o similar
- Pasos escalera: -Piso en gravilla
- Cielo raso: -Drywall
- Muros: -Estuco y pintura
- Puertas de emergencia: -Puerta cortafuego
- Señalización: -Señalización gabinete contra incendios
-Señalización salida
-Señalización ruta de evacuación
-Señalización escaleras de evacuación
-Nomenclatura piso
- PUERTA ACCESO P1: -Vidrio templado 10mm

INSTALACIONES

- Sanitarias: -Tubería PVC
- Hidráulicas: -Tubería PVC presión
- Eléctricas: -Cuarto de comunicaciones
-Gabinete de comunicaciones

Validado
Reinaldo Rincon

Validado
David Camargo

Validado
Carolina Paramo

Validado
javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS FULL
 Zona del Proyecto: Bogotá D.C
 Fecha de descarga: 2023-03-07
 Versión: 1



ESPECIFICACIONES VIVIENDAS

HABITACIONES

- Pisos: -Piso en SPC o similar.
- Muros: -Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Cielo raso: -Drywall
- Puertas interiores: -Tablero meláminico o similar.

ZONA SOCIAL

- Pisos: -Piso en SPC o similar.
- Muros: -Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Cielo raso: -Drywall
- Puerta acceso: -Tablero meláminico o similar.

BALCÓN - Para la tipología que aplique

- Pisos: -Tablón o similar
- Muros: -Mampostería según diseño arquitectónico.
- Pasamanos: -Baranda con vidrio de seguridad según norma, apoyada en poyo
- CIELO RASO: -Superboard o similar, estuco y pintura

COCINA

- Muros: -Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Cielo raso: -Drywall
- Pisos: -Piso en SPC o similar.
- Grifería: -Grifería lavaplatos monocontrol
- Aparatos: -Campana Extractora
-Horno de empotrar
-Esufa de empotrar vidrio templado 4 puestos, GN 60 cm o similar
- Mueble bajo: -Tablero meláminico o similar
- Mueble alto: -Tablero meláminico o similar.
- Mesones: -Se entrega salpicadero en Quartzone o similar sobre mesón
-Quartzone o similar

ROPAS - ZONA OFICIOS

- Muros: -Pañete, estuco y pintura
-Muros en drywall
- Pisos: -Guardaesobras en cerámica o similar.

● Validado
Reinaldo Rincón

● Validado
David Camargo

● Validado
Carolina Paramo

● Validado
Javier Clavijo

● Validado
Diana Gonzalez

H68
169

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS FULL
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



- Lavadero:
 - Cerámica o similar
 - Lavadero plástico o similar
 - Se entrega salpicadero en cerámica sobre lavadero.
- Grifería:
 - Grifería llave de pared o similar
- Cielo raso:
 - Drywall
- Muebles:
 - Tablero meláminico o similar

BAÑOS

- Muros:
 - Cabina ducha. Muros en cerámica o similar
 - Estuco y pintura blanco o similar
 - Muros en drywall
- Pisos:
 - Guardaescobas en cerámica o similar.
- Cielo raso:
 - Drywall
- Kit baños:
 - División Puerta batiente en vidrio templado o similar
 - Accesorios negro mate
- Lavamanos:
 - Lavamanos en porcelana sanitaria con mesón incluido.
- Sanitario:
 - Sanitario una pieza Alongado similar
- Grifería:
 - Grifería Lavamanos Monocontrol o similar
 - Ducha o similar.
- Puerta ingreso:
 - Tablero meláminico o similar.

INSTALACIONES

- Instalaciones apartamentos:
 - HIDRÁULICAS: Tubería de P.V.C.
 - ELÉCTRICAS: Toma GFCI (Baños y Cocina)
 - ELÉCTRICAS: Toma GFCI (Cocina)
 - Punto de gas: Secadora (1)
 - Punto de gas: Calentador (1)
 - Puntos de gas: Estufa (1).
 - TELEVISIÓN: Tubería para televisión con punto en la sala sin cableado
 - Punto eléctrico para horno.
 - TELEVISIÓN: Tubería para televisión con punto en alcobas sin cableado.
 - RED DE COMUNICACIÓN: Salidas de TU (Tomas de usuario) de acuerdo a lo indicado por Ritel, con tubería negra sin cableado.
 - DETECCIÓN INCENDIOS: Detector autónomo de pila
 - Instalaciones eléctricas: Tubería Conduit PVC
 - Iluminación led

Validado
Reinaldo Rincon

Validado
David Camargo

Validado
Carolina Paramo

Validado
Javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

169
170

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS FULL
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



LAS ESPECIFICACIONES CONSIGNADAS EN ESTE DOCUMENTO PUEDEN PRESENTAR VARIACIONES Y REEMPLAZAN TODAS LAS ANTERIORMENTE ENTREGADAS

Mediante este documento se deja constancia que la Constructora Bolívar SA no entrega nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, lo cual es aceptado por los adquirentes de los inmuebles.

TITULAR1

TITULAR2

TITULAR3

TITULAR4

● Validado
Reinaldo Rincon

● Validado
David Camargo

● Validado
Carolina Paramo

● Validado
Javier Clavijo

● Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS ESSENTIAL
 Zona del Proyecto: Bogotá D.C
 Fecha de descarga: 2023-03-07
 Versión: 1



ESPECIFICACIONES TORRES

ESTRUCTURA

- Cimentación: -Pilotes en concreto reforzado y losa maciza con vigas descolgadas
- Sistema Estructural: -Sistema aporticado de concreto reforzado
- Cubierta: -Losa maciza en concreto reforzado

FACHADAS

- Muros: -Mampostería a la vista o similar
-Mampostería a la vista o similar
-Acabado en Draniplast o similar
- Ventanería: -Ventanería aluminio negro o similar

CUBIERTAS

- Cubierta transitable: -Tablón o similar
-Grana sintética o similar
-Piso flotado
-Grava suelta o similar.

PUNTO FIJO

- Barandas: -Tubo metálico pintado h :90cm
- Piso y guardaescobas: -Cerámica o similar
- Pasos escalera: -Piso en grava
- Cielo raso: -Drywall
- Muros: -Estuco y pintura
- Puertas de emergencia: -Puerta cortafuego
- Señalización: -Señalización gabinete contra incendios
-Señalización salida
-Señalización ruta de evacuación
-Señalización escaleras de evacuación
-Nomenclatura piso
- PUERTA ACCESO P1 -Vidrio templado 10mm

INSTALACIONES

- Sanitarias: -Tubería PVC
- Hidráulicas: -Tubería PVC presión
- Eléctricas: -Cuarto de comunicaciones
-Gabinete de comunicaciones

No Validado
Reinaldo Rincon

No Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS ESSENTIAL
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



ESPECIFICACIONES VIVIENDAS

HABITACIONES

- Pisos: -Piso en SPC o similar.
- Muros: -Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Cielo raso: -Drywall

ZONA SOCIAL

- Pisos: -Piso en SPC o similar.
- Muros: -Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Cielo raso: -Drywall

BALCÓN - Para la tipología que aplique

- Pisos: -Tablón o similar
- Muros: -Mampostería según diseño arquitectónico.
- Pasamanos: -Baranda con vidrio de seguridad según norma, apoyada en posts
- CIELO RASO: -Superboard o similar, estuco y pintura

COCINA

- Muros: -Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Cielo raso: -Drywall
- Pisos: -Piso en SPC o similar.

ROPAS - ZONA OFICIOS

- Muros: -Paquete, estuco y pintura
-Muros en drywall
- Pisos: -Guardaescobas en cerámica o similar.
-Cerámica o similar
- Cielo raso: -Drywall

BAÑOS

- Muros: -Cabina ducha. Muros en cerámica o similar
-Estuco y pintura blanco o similar
-Muros en drywall
- Pisos: -Guardaescobas en cerámica o similar.
- Cielo raso: -Drywall

No Validado
Reinaldo Rincon

No Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 1 NO VIS ESSENTIAL
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



INSTALACIONES

- Instalaciones apartamentos:
 - HIDRÁULICAS: Tubería de P.V.C.
 - ELÉCTRICAS: Toma GFCI (Baños y Cocina)
 - ELÉCTRICAS: Toma GFCI (Cocina)
 - Punto de gas: Secadora (1)
 - Punto de gas: Calentador (1)
 - Puntos de gas: Estufa (1).
 - TELEVISIÓN: Tubería para televisión con punto en la sala sin cableado
 - Punto eléctrico para horno.
 - TELEVISIÓN: Tubería para televisión con punto en alcobas sin cableado.
 - RED DE COMUNICACIÓN: Salidas de TUI (Tomas de usuario) de acuerdo a lo indicado por Ritel, con tubería vacía sin cableado.
 - Instalaciones eléctricas: Tubería Conduit PVC
 - Iluminación led

LAS ESPECIFICACIONES CONSIGNADAS EN ESTE DOCUMENTO PUEDEN PRESENTAR VARIACIONES Y REEMPLAZAN TODAS LAS ANTERIORMENTE ENTREGADAS

Mediante este documento se deja constancia que la Constructora Bolívar SA no entrega nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, lo cual es aceptado por los adquirentes de los inmuebles.

TITULAR1

TITULAR2

TITULAR3

TITULAR4

No Validado
Reinaldo Rincon

No Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 2 VIS
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



ESPECIFICACIONES TORRES

ESTRUCTURA

- Cimentación: -Pilotes en concreto reforzado y losa maciza con vigas descolgadas
- Sistema Estructural: -Sistema aporticado de concreto reforzado
- Cubierta: -Losa maciza en concreto reforzado

FACHADAS

- Muros: -Mampostería a la vista o similar
-Mampostería a la vista o similar
-Acabado en Graniplast o similar
- Ventanería: -Ventanería aluminio negro o similar

CUBIERTAS

- Cubierta transitable: -Tablón o similar
-Grana sintética o similar
-Piso flotado
-Grava suelta o similar.

PUNTO FIJO

- Barandas: -Tubo metálico pintado h: 90cm
- Piso y guardaescobas: -Cerámica o similar
- Pasos escalera: -Piso en gravilla
- Cielo raso: -Drywall
- Muros: -Estuco y pintura
- Puertas de emergencia: -Puerta certaluego
- Señalización: -Señalización gabinete contra incendios
-Señalización salida
-Señalización ruta de evacuación
-Señalización escaleras de evacuación
-Nomenclatura piso
- PUERTA ACCESO P1: -Vidrio templado 10mm

INSTALACIONES

- Sanitarias: -Tubería PVC
- Hidráulicas: -Tubería PVC presión
- Eléctricas: -Cuarto de comunicaciones
-Gabinete de comunicaciones

No Validado
Reinaldo Rincon

● Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

● Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 2 VIS
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



178
175

ESPECIFICACIONES VIVIENDAS

HABITACIONES

- Pisos: -Piso tipo en concreto
- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)

ZONA SOCIAL

- Pisos: -Placa en concreto
- Muros: -Muro concreto sin terminado
-Muro divisorio en bloque a la vista
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)

COCINA

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Pisos: -Placa en concreto
- Grifería: -Grifería lavaplatos sencilla
- Mesones: -Lavaplatos de submontar en acero inoxidable o similar

ROPAS - ZONA OFICIOS

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Pisos: -Placa en concreto
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)

BANOS

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
-Muro impermeabilizado sin acabado
- Pisos: -Placa en concreto
-Placa en concreto con impermeabilización sin acabado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Kit baños: - Sanitaria, lavamanos y accesorios
- Grifería: -Ducha: Grifería monocontrol o similar

INSTALACIONES

- Instalaciones apartamentos: -HIDRÁULICAS: Tubería de P.V.C.

No Validado
Reinaldo Rincon

Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 2 VIS
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Versión: 1



- ELÉCTRICAS: Toma BFCI (Baños y Cocina)
- ELÉCTRICAS: Toma BFCI (Cocina)
- Puntos de gas: Estufa (1).
- TELEVISIÓN: Tubería para televisión con punto en la sala sin cableado
- RED DE COMUNICACIÓN: Salidas de TU (Tomas de usuario) de acuerdo a lo indicado por Rital, con tubería vacía sin cableado.
- Iluminación led de sobreponer
- Instalaciones eléctricas: Tubería Conduit PVC
- Puntos de gas: Calentador (1).

LAS ESPECIFICACIONES CONSIGNADAS EN ESTE DOCUMENTO PUEDEN PRESENTAR VARIACIONES Y REEMPLAZAN TODAS LAS ANTERIORMENTE ENTREGADAS

Mediante este documento se deja constancia que la Constructora Bolívar SA no entrega nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, lo cual es aceptado por los adquirentes de los inmuebles.

TITULAR1

TITULAR2

TITULAR3

TITULAR4

No Validado
Reinaldo Rincon

Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 2 VIP
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Estado del proyecto: Por Validar
Versión: 1



ESPECIFICACIONES TORRES

ESTRUCTURA

- Cimentación: -Plotes en concreto reforzado y losa maciza con vigas descolgadas
- Sistema Estructural: -Sistema aporticado de concreto reforzado
- Cubierta: -Losa maciza en concreto reforzado

FACHADAS

- Muros: -Mampostería a la vista o similar
-Mampostería a la vista o similar
-Acabado en Graniplast o similar
- Ventanería: -Ventanería aluminio negro o similar

CUBIERTAS

- Cubierta transitable: -Tablón o similar
-Grasa sintética o similar
-Piso flotado
-Grava suelta o similar.

PUNTO FIJO

- Barandas: -Tubo metálico pintado h :90cm
- Piso y guardaescobas: -Cerámica o similar
- Pasos escalera: -Piso en gravilla
- Cielo raso: -Drywall
- Muros: -Estuco y pintura
- Puertas de emergencia: -Puerta cortafuego
- Señalización: -Señalización gabinete contra incendios
-Señalización salida
-Señalización ruta de evacuación
-Señalización escaleras de evacuación
-Nomenclatura piso
- PUERTA ACCESO P1 -Vidrio templado 10mm

INSTALACIONES

- Sanitarias: -Tubería PVC
- Hidráulicas: -Tubería PVC presión
- Eléctricas: -Cuarto de comunicaciones
-Gabinete de comunicaciones

No Validado
Reinaldo Rincon

No Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

No Validado
Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 2 VIP
 Zona del Proyecto: Bogotá D.C
 Fecha de descarga: 2023-03-07
 Estado del proyecto: Por Validar
 Versión: 1



ESPECIFICACIONES VIVIENDAS

HABITACIONES

- Pisos: -Piso tipo en concreto
- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)

ZONA SOCIAL

- Pisos: -Placa en concreto
- Muros: -Muro concreto sin terminado
-Muro divisorio en bloque a la vista
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)

COCINA

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Pisos: -Placa en concreto
- Grifería: -Grifería lavaplatos sencillo
- Mesones: -Mesón en acero, con poceta, 2 fogones a gas o similar.

RCPAS - ZONA OFICIOS

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
- Pisos: -Placa en concreto
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)

BAÑOS

- Muros: -Muro divisorio en bloque a la vista
-Muro concreto sin terminado
-Muro impermeabilizado sin acabado
- Pisos: -Placa en concreto
-Placa en concreto con impermeabilización sin acabado
- Cielo raso: -Piso tipo (concreto a la vista sin acabado ni nivelación)
- Kit baños: -Sanitaria, lavamanos y accesorios
- Grifería: -Ducha: Grifería monocontrol o similar

INSTALACIONES

- Instalaciones apartamentos: -HIDRÁULICAS: Tubería de P.V.C.

No Validado

Reinaldo Rincon

No Validado

David Camargo

No Validado

Carolina Paramo

No Validado

Javier Clavijo

No Validado

Diana Gonzalez

Nombre del Proyecto: CENTRAL 68 TORRE 2 VIP
Zona del Proyecto: Bogotá D.C
Fecha de descarga: 2023-03-07
Estado del proyecto: Por Validar
Versión: 1



- ELÉCTRICAS: Toma GFCI (Baños y Cocina)
- ELÉCTRICAS: Toma GFCI (Cocina)
- Puntos de gas: Estufa (1).
- TELEVISIÓN: Tubería para televisión con punto en la sala sin cableado
- RED DE COMUNICACIÓN: Salidas de TU (Tomas de usuario) de acuerdo a lo indicado por Ritel, con tubería vacía sin cableado.
- Iluminación led de sobreponer
- Instalaciones electricas: Tubería Conduit PVC
- Puntos de gas: Calentador (1).

LAS ESPECIFICACIONES CONSIGNADAS EN ESTE DOCUMENTO PUEDEN PRESENTAR VARIACIONES Y REEMPLAZAN TODAS LAS ANTERIORMENTE ENTREGADAS

Mediante este documento se deja constancia que la Constructora Bolivar SA no entrega nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, lo cual es aceptado por los adquirentes de los inmuebles.

TITULAR1

TITULAR2

TITULAR3

TITULAR4

No Validado
Reinaldo Rincon

No Validado
David Camargo

No Validado
Carolina Paramo

No Validado
Javier Clavijo

No Validado
Diana Gonzalez

LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CERTIFICA

Que el predio identificado con nomenclatura CL 22A 66-21, cuenta con la siguiente información catastral:

CHIP: AAA0074NZNX

CÉDULA CATASTRAL: 13 50 113

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01048671

INSCRITO A NOMBRE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Al predio antes relacionado que conforma el Proyecto CENTRAL 68, se le asignó en nuestra base de datos cartográfica y con **CARÁCTER PROVISIONAL**, la siguiente nomenclatura: **Acceso peatonal: AK 68 22-82** y **Acceso vehicular: AK 68 22-86**, para efectos de tramitar la Licencia de Construcción y Urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la instalación de servicios públicos y para la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

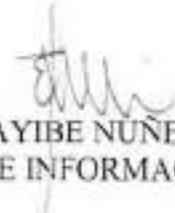
Se expide en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de mayo del año 2023, según radicación No. 2023_448122, a solicitud de **MARÍA ANGÉLICA DURÁN LÓPEZ**, Apoderada de FIDEÍCOMISO LOTE D SALITRE.

Nota: La nomenclatura asignada está sujeta a cambios por actualización en el sector.

Observaciones:

Se recomienda adelantar el trámite de desenglobe ante esta Unidad, una vez cuente con la documentación requerida para el mismo.

Esta Certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición


ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Elaboró: Víctor Andrés Parada Martín/GIC
Revisó: Edgar Ernesto Torres Calcedo/GIC

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7000
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co


BOGOTÁ

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

**LA CURADORA URBANA N° 1 de BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, 2218 de 2015 y el Decreto Distrital 057 de 2023 y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.** con Nit. 860.513.493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE representado legalmente por el señor **ALVARO DIEGO PALOMA IRIARTE** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.950.242, solicitó mediante radicación No. 11001-1-23-0281 del 30 de marzo de 2023 la aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Vigente, para el predio localizado en la CL 22A 66 21 Lote D, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1048671, Chip AAA0074NZNX de la Localidad de Teusaquillo.

Que mediante la resolución No 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021 la Curadora Urbana 3 Arq. Ana Maria Cadena Tobon de la época concedió licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva al desarrollo denominado antes **URBANIZACION SREDNI - LOTE D**, hoy **URBANIZACION LOTE D**, estableció las normas urbanísticas y arquitectónicas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 22 A 66 21, Localidad de Teusaquillo.

Que mediante la resolución 11001-3-23-0103 de 10 enero de 2023 la Curadora Urbana 3 Arq. Ana Maria Cadena Tobon de la época concedió Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción vigentes al desarrollo denominado antes **URBANIZACION SREDNI - LOTE D**, hoy **URBANIZACION LOTE D** y el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** hoy **CENTRAL 68**.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana CL 22A No.66-21 se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. **109 Ciudad Salitre Oriental** Área de Actividad Urbana Integral, Zona **Múltiple**, con asignación de Tratamiento **Desarrollo**.

Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo, establece respecto a las modificaciones de los proyectos urbanísticos en su artículo 10 que *"Se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital"*.

Que la modificación al proyecto urbanístico consiste en la reconfiguración geométrica de las cesiones de parque obligatorio, cambio en la vía paralela y modificación total del proyecto arquitectónico y estructural.

Arq. Ana M

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

Que el plano que contiene la modificación al Proyecto Urbanístico, se encontró procedente por esta Curaduría, por cuanto cumple con las normas urbanísticas, mantiene el trazado vial aprobado y se encuentra procedente en el aspecto cartográfico.

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción vigente del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Los Decretos Nacionales 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004 y 553 de 2018.

Que igualmente este Despacho realizó el estudio para la modificación del Proyecto Arquitectónico para el desarrollo denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68**, a desarrollarse sobre el predio denominado **URBANIZACION LOTE D**, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico **URBANIZACION LOTE D**, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, le asignó a dicho Plano el No. **CU1TEU402/4-06** el cual reemplaza y sustituye el plano No. **CU3TEU402/4-05**.

Que los interesados instalaron valla informativa a terceros en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente el 31 de mayo de 2023 fotografías informativas a terceros, sin que a la fecha de expedición del presente acto se haya presentado pronunciamiento alguno. (Artículo 17 del Decreto 1783 ad 2021).

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004 y 553 de 2018, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

RESUELVE:

ARTICULO 1.

Conceder Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para el desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D** y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68**, para el predio localizado en la CL 22 A 66 21, de la Localidad de Teusaquillo, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente Artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2.

Adoptar como Plano que contiene la Modificación al Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**, el identificado con No. **CU1TEU402/4-06**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No H-48 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación y a la Curadora Urbana 3 Juana Sanz Montaña incluir la siguiente nota en el plano No. CU3TEU402/4-05.

"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO No. CU1TEU402/4-06."

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Se otorga Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D** y Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68**, a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.** con Nit. 860.513.493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE identificado con Nit. 830.053.700-6 representado legalmente por el señor **ALVARO DIEGO PALOMA IRIARTE** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.950.242, para el predio ubicado en la CL 22A 66 21 de la localidad de Suba, de conformidad con la información inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1048671 y CHIP AAA0074NZNX.

de () 1/20

La presente Modificación de Licencia de Urbanización y Modificación de Licencia Construcción Vigente se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico, planos arquitectónicos y demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No.1 bajo la referencia No. 11001-1-23-0281.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION VIGENTE.

El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción Vigentes no modifica los términos de vigencia establecidos en la resolución 11001-3-21-0527 expedida el 21 de abril de 2021 y Ejecutoriada el 27 de mayo de 2021 y Vigente hasta el 27 de mayo de 2024.

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCION VIGENTES.

5.1 Mantener como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A** con Nit. 860.513.493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE identificado con Nit. 830.053.700-6 representado legalmente por el señor **ALVARO DIEGO PALOMA IRIARTE** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.950.242.

5.2. Mantener como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D** y de la Licencia de Construcción para el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, al ingeniero **DIEGO JAVIER OSPINA GARZON**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.228.907, portador de la Tarjeta Profesional No. 25202-095583 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información.

6.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: **URBANIZACION LOTE D.**
- Dirección: **CL 22A No.66-21.**
- Área Bruta: **10.810,60 m2.**
- Área Neta Urbanizable: **9.978,08 m2.**
- Matrícula Inmobiliaria No. **50C-1048671.**
- CHIP: **AAA0074NZNX.**

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojoneros y áreas de Cesión al Distrito, contenidas en el plano No. **CU1TEU402/4-06** que se adopta mediante la presente Resolución.

6.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**

ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

7.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

CUADRO GENERAL DE AREAS

1 de 10
4/11/23

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado PROYECTO URBANIZACION LOTE D y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

- Reserva vial AV 68 (Art. 44 literal B Decreto 327 de 2004): 569,15 m2.
- Control ambiental AV 68: 1.366,68 m2.
- Cesión Obligatoria Parques: 2.472,66 m2.
- Cesiones adicionales: 1.762,65 m2.
- Cesión vía local: 847,42 m2.

Total cesiones al Distrito sobre A.N.U. (en el predio): 6.886,87 m2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU1TEU402/4-06 que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo "URBANIZACION LOTE D" formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

7.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.

- Total Área Útil: 3.660,36 M2

ARTICULO 8.

NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se mantienen las Normas Urbanísticas y arquitectónicas establecidas en la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021.

8.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

8.1.1. Zonificación Urbanística.

- UPZ: 109 Ciudad Salitre Oriental
- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de Actividad: Urbana Integral.
- Zona: Múltiple.

8.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No. 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No. 4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No. 5 y No. 6 el predio NO se encuentra en zonas de tratamiento especial

CI
I
A
al

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado PROYECTO URBANIZACION LOTE D y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

8.1.3. Estrato socio-económico provisional. Cuatro (4).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del 551 del 12 de septiembre de 2019, el estrato que le corresponde es cuatro (4). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

8.2. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la Urbanización URBANIZACION LOTE D, distinguido con el No. CU1TEU402/4-06 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano No. CU1TEU402/4-06 deberán ser definidas por la entidad competente.

8.3. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Son las normas establecidas en la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021, salvo las que se modifican y señalan en la presente resolución.

ARTÍCULO 9. MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE.

Se aprueba la modificación del proyecto del Proyecto Arquitectónico, la cual consiste en reubicar la totalidad de las torres de vivienda, comunales y estacionamientos, manteniendo el mismo número de unidades de vivienda quedando así: UNA EDIFICACIÓN CONFORMADA DE DOS (2) TORRES DE DIECINUEVE (19) PISOS, UNA DE ELLAS SOBRE UNA PLATAFORMA DE CUATRO (4) DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNAL Y UN (1) N SÓTANO, PARA DESARROLLAR TRECIENTAS SETENTA Y CUATRO (374) UNIDADES DE VIVIENDA DE LAS CUALES CIENTO SESENTA Y DOS (162) SON (VIS), TREINTA Y CINCO (35) PARA (VIP) Y CIENTO SETENTA Y SIETE (177) SON (NO VIS); CUENTA CON UNA UNA PLATAFORMA DE ESTACIONAMIENTOS; EL PROYECTO PREVE DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE (237) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, CINCUENTA Y CINCO (55) PARA VISITANTES DEL TOTAL DE CUPOS PROPUESTOS CATORCE (14) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y PREVE CIENTO VEINTINUEVE (129) CUPOS PARA BICICLETAS.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- Área útil del lote: 3.660,35 m2.
- Área sótano: 3.149,09 m2.

1/0 (Promover) 1 2/1

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68** para el predio localizado en la CL. 22 A 66 21 (actual) Localidad de Tausaquillo.

- Área construida en primer piso: 2.812,59 m2.
- Área construida pisos restantes: 31.004,03 m2.
- Área total construida: 36.968,68 m2.
- Área libre en primer piso: 869,31 m2.
- Uso: Vivienda Multifamiliar (VIS, VIP Y NO VIS).
- Viviendas VIS: 162 unidades.
- Viviendas VIP: 35 unidades.
- Vivienda NO VIS: 177 unidades.
- Altura: Diecinueve (19), cuatro (4) y tres (3) pisos.
- Altura en metros: 56,90, 13,30 y 9,60 metros.
- Número de edificios: Dos (2).
- Número de etapas: Dos (2).
- Índice de ocupación: 0,28.
- Índice de construcción: 2,73.
- Antejardines: 4,11 y 6,43 mts por paralela AV 68.
- Voladizo: No plantea.
- Estacionamientos: Doscientos treinta y siete (237) estacionamientos para residentes, cincuenta y cinco (55) para visitantes del total de cupos propuestos catorce (14) para personas en condición de discapacidad y prevé ciento veintinueve (129) cupos para bicicletas.
- Equipamiento Comunal: Exigido 4.027,59 Propuesto: 4.174,18

ITEM	Porcentaje %	Área M2.
Zonas verdes y Recreativas	77,92	3.138,42
Servicios Comunales	25,72	1.035,76
Estacionamientos Adicionales	0	0

NOTA 1: El proyecto cumple con los estándares de habitabilidad establecidos en el Artículo 28 Literal C del Decreto 327 de 2004 correspondiente a 374 viviendas x 12,00m2 para un área libre en zonas verdes mínimo de 4.468 m2.

NOTA 2: Hacen parte del presente acto treinta (30) planos arquitectónicos, memoriales (4).

NOTA 3: Debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.

NOTA 4: Se aprueba un cerramiento de 143,40 metros lineales.

NOTA 5: De conformidad con la ley 1114 de 2006 se prevé en el proyecto el diseño para cuatro (4) unidades de vivienda para la población con movilidad reducida.

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado PROYECTO URBANIZACION LOTE D y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

9.1 Las principales características estructurales y geotécnicas del proyecto en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR-10, el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 y la Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C. – Decreto 523 de 2010, son:

Aspecto	Descripción
Remoción en masa	No
Inundación	No
Microzonificación Sísmica	Lacustre aluvial-300/Lacustre-300
Tipo de Cimentación	Losa maciza/vigas descolgadas – pilotes preexcavados.
Tipo de estructura	Sistema combinado de muros/pórticos de concreto reforzado. $R_o=5.0 \Omega=2.50$
Método de diseño	Análisis Dinámico Elástico Modal
Elementos no estructurales	Grado de desempeño: Bajo
Factor de importancia	Grupo de uso: I – I=1.00
Masa de la edificación	24.771.66 Ton
Periodo $T=C_u \cdot T_a/altura$	1.205 seg - h= 56.90 m
Aceleración espectral S_a	0.3844 g
Cortante sísmico V	7617.28 Ton

Paragrafo: Los documentos y profesionales responsables del Proyecto de acuerdo con la solicitud presentada son:

- Estudio de Suelos elaborado por el INGENIERO CIVIL ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489 CND quien suscribe el formulario y se hace responsable de los estudios geotécnicos de acuerdo con el Reglamento NSR-10.
- Memorias de Cálculo Estructural y Planos Estructurales del reforzamiento estructural elaborados por el INGENIERO CIVIL ANDRES FELIPE MACHUCA QUINTERO con Matrícula Profesional No. 25202-239515 CND quien suscribe el formulario y se hace responsable de los estudios y diseños estructurales de acuerdo con el Reglamento NSR-10.
- Estudio de Elementos no estructurales elaborado por el INGENIERO CIVIL JULIAN ANDRES URREA FRANCO con Matrícula Profesional No. 63202-226940 QND quien suscribe el formulario y se hace responsable de los estudios de acuerdo con el Reglamento NSR-10.
- Revisor Independiente de los Diseños Estructurales elaborado por el INGENIERO CIVIL JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO con Matrícula Profesional No. 25202-083857 CND quien suscribe el formulario y se hace responsable de la Revisión Independiente Externa de acuerdo con el Reglamento NSR-10.

12
11
10
9

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado PROYECTO URBANIZACION LOTE D y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68 para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

• Director de la construcción por el INGENIERO CIVIL DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN con Matrícula Profesional No. 25202-095583 CND quien suscribe el formulario y se hace responsable de la construcción de acuerdo con el Reglamento NSR-10.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

ARTICULO 11.

Las obligaciones del Urbanizador Responsable contenidas en la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021.

11.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación, en los términos que establece el el Artículo 2.2.6.1.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura de más de 3000 m2 de área.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3000 m2 de área.
- 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.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital, sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes.
- En el evento en que la solicitud de la Licencia de Construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997

188

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

*Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 58** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.*

- o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Al hacer uso del beneficio del pago de cesiones obligatorias previstas en el Artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, se acogen al pago de compensación de cesiones públicas para parques y equipamientos, deberá cancelar en valor indicado en la resolución 499 de 2018 expedida por el IDRD dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

PARAGRAFO: 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 ocasión de la ejecución de las obras.

La incobservancia de las obligaciones mencionadas en el presente Numeral, constituye incumplimiento de la Licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 12.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de modificación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No. 11001-1-23-0281.
- El Plano del Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**, aprobado bajo el número de archivo **CU1TEU402/4-06** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-23-0281.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución.
- Hacen parte del presente acto treinta (30) planos arquitectónicos, Estudio de suelos (1), Memorias de cálculo (4), Planos estructurales (166), Memorias de elementos no estructurales (1), Planos de elementos no estructurales (2), Memorias de revisor externo (1)

31
1746

REFERENCIA: 11001-1-23-0281

RESOLUCION: RES 11001-1-23-2381 de 06-SEP-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL 68** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusequillo.

ARTICULO 13.

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 14.

Para efectos de lo señalado en el párrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

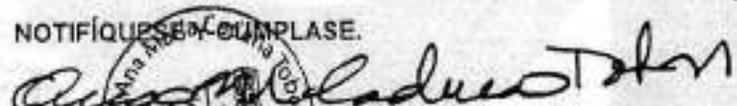
ARTICULO 15.

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 78 ibidem).

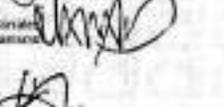
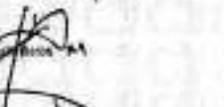
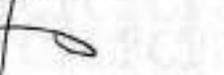
ARTICULO 16.

La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


ARQ. ANAMARTA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 1 DE BOGOTA D.C.
Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria **26 SEP 2023** ✓

- Aprobó: Arq. Jairo Delgado
Asesorado de Urbanismo 
- Aprobó: Arq. Mercedes Bonilla Córdova
Coordinadora de Urbanismo 
- Aprobó: Jairo Rodríguez
Asesorado 
- Aprobó: Ing. Luis Fernando Buitrago
Ingeniero 



REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, 2218 de 2015 y el Decreto Distrital 670 del 05 de diciembre de 2017 y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.** con Nit. 860.513.493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE representado legalmente por el señor **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.262.328, solicitó mediante radicación No. 11001-3-22-1319 del 28 de septiembre de 2022 la aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Vigente, para el predio localizado en la CL 22A 66 21 Lote D, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1048671, Chip AAA0074NZNX de la Localidad de Teusaquillo.

Que mediante la RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021 esta Curaduría concedió licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva al desarrollo denominado antes **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, hoy **URBANIZACION LOTE D**, estableció las normas urbanísticas y arquitectónicas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 22 A 66 21, Localidad de Teusaquillo.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana CL 22A No.66-21 se encuentran localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. **109 Ciudad Salitre Oriental** Área de Actividad Urbana Integral, Zona **Múltiple**, con asignación de Tratamiento **Desarrollo**.

Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo, establece respecto a las modificaciones de los proyectos urbanísticos en su artículo 10 que *"Se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital"*.

Que la modificación al proyecto urbanístico consiste en la reconfiguración geométrica de las cesiones de parque obligatorio, las adicionales, modificar el lote útil y la Modificación de la Licencia de construcción Vigente la cual consiste en la reubicación de las torres y edificio de equipamiento en el nuevo lote útil manteniendo el mismo número de unidades de vivienda.

Que el plano que contiene la modificación al Proyecto Urbanístico, se encontró procedente por esta Curaduría, por cuanto cumple con las normas urbanísticas, mantiene el trazado vial aprobado y se encuentra procedente en el aspecto cartográfico.

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción vigente del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 368 de 1997, 810 de 2003, Los Decretos Nacionales 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004 y 553 de 2018.

Que igualmente este Despacho realizó el estudio para la modificación del Proyecto Arquitectónico para el desarrollo denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, a desarrollarse sobre el predio denominado **URBANIZACION LOTE D**, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico **URBANIZACION LOTE D**, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, le asignó a dicho Plano el No. **CU3TEU402/4-05** el cual remplace y sustituye el plano No. **CU3TEU402/4-04**.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004 y 553 de 2018, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

RESUELVE:

ARTICULO 1.

Conceder Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para el desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D** y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, para el predio localizado en la CL 22 A 66 21, de la Localidad de Teusaquillo, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente Artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2.

Adoptar como Plano que contiene la Modificación al Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**, el identificado con No. **CU3TEU402/4-05**, en dos (2) originales, uno de

192
193
192
193

100103



193
194
192
194

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No H-48 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir la siguiente nota en el plano No. CU3TEU402/4-04,

"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO No. CU3TEU402/4-05."

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Se otorga Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D** y Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.** con Nit. 860.513.493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE identificado con Nit. 830.053.700-6 representado legalmente por el señor **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.262.328, para el predio ubicado en la CL 22A 66 21 de la localidad de Suba, de conformidad con la información inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-10486771 y CHIP AAA0074NZNX.

La presente Modificación de Licencia de Urbanización y Modificación de Licencia Construcción Vigente se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico, planos arquitectónicos y demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No.3 bajo la referencia No.11001-3-22-1319.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION VIGENTE.

El término de vigencia de la Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción Vigentes no modifica los términos de vigencia establecidos en la resolución 11001-3-21-0527, Ejecutoriada el 27 de mayo de 2021 y Vigente hasta el 27 de mayo de 2024.

ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCION VIGENTES.

5.1 Mantener como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.** con Nit. 860.513.493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LOTE D SALITRE identificado con Nit. 830.053.700-6 representado legalmente por el señor **CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.262.328.

193
194
192
194

194
ES
194
195

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

5.2. 5.2. Mantener como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado URBANIZACION LOTE D y de la Licencia de Construcción para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO, al ingeniero DIEGO JAVIER OSPINA GARZON, identificado con Cédula de Ciudadanía No.80.228.907, portador de la Tarjeta Profesional No.25202-095683 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información.

6.1. INFORMACION DEL PREDIO.

• Nombre de la urbanización:	URBANIZACION LOTE D.
• Dirección:	CL 22A No.66-21.
• Área Bruta:	10.810,60 m2.
• Área Neta Urbanizable:	9.978,08 m2.
• Matrícula Inmobiliaria No.	50C-1048671.
• CHIP:	AAA0074NZNX.

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenidas en el plano No. **CU3TEU402/4-05** que se adopta mediante la presente Resolución.

6.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**

ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

7.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

CUADRO GENERAL DE AREAS

• Reserva vial AV 68 (Art. 44 literal B Decreto 327 de 2004):	569,15 m2.
• Control ambiental AV 68:	1.367,61 m2.
• Cesión Obligatoria Parques:	2.422,04 m2.
• Cesiones adicionales:	1.762,65 m2.
• Cesión vía local:	897,11 m2.

gen.
ma

1875
196
195
191

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

Total cesiones al Distrito sobre A.N.U. (en el predio): 6.886,87 m2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. **CU3TEU402/4-05** que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo "**URBANIZACION LOTE D**" formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

7.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.

- **Total Área Útil: 3.660,36 M2**

ARTICULO 8.

NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se mantienen las Normas Urbanísticas y arquitectónicas establecidas en la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021.

8.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

8.1.1. Zonificación Urbanística.

- UPZ: 109 Ciudad Salitre Oriental
- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de Actividad: Urbana Integral.
- Zona: Múltiple.

8.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No. 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No. 4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No. 5 y No. 6 el predio NO se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

8.1.3. Estrato socio-económico provisional. Cuatro (4).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del 551 del 12 de septiembre de 2019, el estrato que le corresponde es cuatro (4). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos,

102
I
3
L
2114

196
197
197

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

8.2. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la Urbanización **URBANIZACION LOTE D**, distinguido con el No. **CU3TEU402/4-05** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano No. **CU3TEU402/4-05** deberán ser definidas por la entidad competente.

8.3. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Son las normas establecidas en la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021, salvo las que se modifican y señalan en la presente resolución.

ARTÍCULO 9. MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE.

Se aprueba la modificación del proyecto del Proyecto Arquitectónico, la cual consiste en reubicar la totalidad de las torres de vivienda, comunales y estacionamientos, manteniendo el mismo número de unidades de vivienda quedando así: **“UNA EDIFICACIÓN CONFORMADA DE DOS (2) TORRES DE DIECISÉIS (16) PISOS, UNA DE TRES (3) DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNAL Y UN (1) N SÓTANO, PARA DESARROLLAR DOSCIENTAS SIETE (207) UNIDADES DE VIVIENDA DE LAS CUALES CIENTO SETENTA Y SIETE (177) SON (VIS) Y TREINTA (30) PARA (VIP); CUENTA CON UNA EDIFICACIÓN ADICIONAL PARA EL CUARTO DE BASURAS; EL PROYECTO PREVÉ CON VEINTISÉIS (26) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, ONCE (11) PARA VISITANTES INCLUIDOS UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y PREVÉ VENITE (20) CUPOS PARA BICICLETAS”.**

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- Área útil del lote: 3.660,35 m2.
- Área sótano: 209,38 m2.
- Área construida en primer piso: 1.334,67 m2.
- Área construida pisos restantes: 15.950,93 m2.
- Área total construida: 17.494,98 m2.
- Área libre en primer piso: 2.325,68 m2.
- Uso: Vivienda Multifamiliar (VIS y VIP).
- Viviendas VIS: 177 unidades.
- Viviendas VIP: 30 unidades.

1
2
3
4

777
198
198
C

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

- Altura: Dieciséis (16), Tres (3) y Un (1) pisos.
- Altura en metros: 38.65, 10.50 y 3.50 metros.
- Número de edificios: Dos (2).
- Número de etapas: Una (1).
- Índice de Ocupación: 0.13.
- Índice de construcción: 1.18.
- Antejardines: 3.00 y 7.00 mts por paralela AV 68.
- Voladizo: No plantea.
- Estacionamientos: veintiséis (26) para residentes, once (11) Visitantes se incluyen uno (1) para personas en condición de discapacidad y veinte (20) ciclistas.
- Equipamiento Comunal:

ITEM	Porcentaje %	Área M2.
Zonas verdes y Recreativas	108.39	1,483.15
Servicios Comunales	38.62	528.38
Estacionamientos Adicionales	0	0

NOTA 1: El proyecto cumple con los estándares de habitabilidad establecidos en el Artículo 28 Literal C del Decreto 327 de 2004 correspondiente a 207 viviendas x 12,00m² para un área libre en zonas verdes mínimo de 2.248 m².

NOTA 2: Hacen parte del presente acto cuatro (4) planos arquitectónicos, memoriales (4).

NOTA 3: Debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.

NOTA 4. De conformidad con la ley 1114 de 2006 se prevé en el proyecto el diseño para dos (2) unidades de vivienda para la población con movilidad reducida.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la

100
ma

198
198
199

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

presente Licencia.

ARTICULO 11.

Las obligaciones del Urbanizador Responsable contenidas en la Resolución 11001-3-21-0527 del 21 de abril de 2021.

11.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación, en los términos que establece el el Artículo 2.2.6.1.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura de más de 3000 m2 de área.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3000 m2 de área.
- 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.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital, sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes.
- En el evento en que la solicitud de la Licencia de Construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Al hacer uso del beneficio del pago de cesiones obligatorias previstas en el Artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, se acogen al pago de compensación de cesiones públicas para parques y equipamientos, deberá cancelar en valor indicado en la resolución 499 de 2018 expedida por el IDRD dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

PARAGRAFO: 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 ocasión de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas en el presente Numeral, constituye incumplimiento de la Licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

198
198
199



REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

*Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusequillo.*

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 12.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de modificación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-22-1319.
- El Plano del Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado **URBANIZACION LOTE D**, aprobado bajo el número de archivo CU3TEU402/4-05 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.11001-3-22-1319.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución.
- Hacen parte del presente acto cuatro (4) planos arquitectónicos, memoriales (4).

ARTICULO 13.

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 14.

Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 15.

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

204

REFERENCIA: 11001-3-22-1319

RESOLUCION: RES 11001-3-23-0103 de 10-01-2023

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO URBANIZACION LOTE D** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPACERO** para el predio localizado en la CL 22 A 66 21 (actual) Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 16.

La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4° del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



Ana María Cadena Tobón
ANA MARIA CADENA TOBON
 Curadora Urbana No. 3

Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria 24 ENE 2023

Aprobó:	<i>J. D.</i> Arq. Juan Diego Arquitecto de Urbanismo
Aprobó:	<i>U. M.</i> Arq. Ugo M. Coordinador de Urbanismo
Aprobó:	<i>J. P.</i> Jefes de Oficina Arquitectos
Aprobó:	<i>L. P.</i> Ing. Luis P. Ingeniero

Arq. An



REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-3-20-0842 del 1 de septiembre de 2020 la cual quedó en legal y debida forma el mismo día, las sociedades INMOBILIARIA SREDNI Y CIA S.CA con NIT. 890.106.363-4, y la Sociedad INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACIÓN con NIT 860047117, representadas legalmente por el señor CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía No.8.280.040, quien solicitó ante este despacho aprobación del Proyecto Urbanístico, Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado **SREDNI – LOTE D** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO** en el predio ubicado en la CL 22A No.66-21, de conformidad con la información inscrita en el Certificado de Tradición y Libertad No.50C-1048671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y CHIP AAA0074NZNX.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana CL 22A No.66-21 se encuentran localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. **109 Ciudad Salitre Oriental** Área de Actividad Urbana Integral, Zona **Múltiple**, con asignación de Tratamiento **Desarrollo**.

Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual establece que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a diez (10) hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

Que el predio con nomenclatura CL 22A No.66-21, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, se encuentra incorporado y actualizado por la UAECD mediante el plano topográfico con código 006217038008 con área bruta total de 10.810,60 m2, localizado en suelo urbano y rodeado de áreas colindantes ya desarrolladas.

Que el predio sobre el cual se proyecta el Desarrollo **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, se encuentra incorporado con área de 10.810,60 m2, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., teniendo en cuenta además, que está localizado en suelo urbano y rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas.

Que el predio CL 22A No.66-21 cuenta con oficio No.2020EE46457 del 18 de diciembre de 2020 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en el cual conceptúa sobre las reservas viales del predio en el cual se pretende desarrollar la **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.

Que el proyecto cuenta con único frente sobre vía de la malla vial arterial tipo V-2 AK 68 de 50.00 metros., por el cual se plantea el acceso vehicular al predio cumpliendo con lo establecido el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 POT que establece:

- El acceso se deberá dar por calzada de servicios paralela, con un ancho mínimo de 5.00 metros, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa y por zona de riesgo por inundación BAJA, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** debe destinar para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) subsidiable, un área de 732,07 m2, equivalente al 20% del área útil del Proyecto, acorde con lo establecido en el artículo



REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la cual se desarrolla al interior del predio, acogiéndose a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 553 de 2018.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de Urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del Área Neta Urbanizable, por lo cual el proyecto prevé un área para parque equivalente al 25.08% correspondiente a 2.159,59 m².

Que el predio se encuentra ubicado en Rango 1 de Edificabilidad, por ubicarse sobre ejes de malla vial arterial, para lo cual se permite un Índice de Construcción máximo de 2.75 sobre Área Neta Urbanizable.

Que el interesado se acoge a lo establecido en el Artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual "(...) Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a) *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
- b) *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
- c) *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d) *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e) *Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)"*

Que para acogerse a las condiciones A y B, según lo dispuesto en el Artículo citado en el

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

considerando anterior, el interesado cede 569,15 m2 para conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad (Avenida 68 del Congreso Eucarístico) y 1.102,50 m2 de suelo adicional para parque, los cuales se autorizan en su totalidad, toda vez que permiten incrementar el Índice de Construcción hasta 2.75, valor máximo permitido para el rango de desarrollo establecido para este predio, según el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., específicamente en 17461.64 m2 adicionales de área válida para alcanzar un índice máximo de construcción propuesto de 2.75 con área total de 27.439,72 m2 de construcción.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004 y 553 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia de los oficios Nos.S-2018-278172 del 20 de septiembre de 2018 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.29700717 del 7 de febrero de 2019 expedido por la empresa ENEL E.S.P. y Oficio No. CD-000611-2021 del 14 de enero de 2021 expedido por la empresa VANTI E.S.P.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios remitidos por correo certificado del 18 de marzo de 2021 los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud. Debido a que una de estas comunicaciones fue devuelta, se realizó la publicación de la solicitud en el diario El Nuevo Siglo el 21 de marzo de 2021, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo de presentará pronunciamiento alguno al respecto.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 04 de septiembre de 2020 aportaron al expediente, fotografías de la valla con la

uon
2



REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

información indicada.

Que en el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 se establece: (...) "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2.003 y las normas que lo reglamenten".

Que la Circular No.001 del 25 de noviembre de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP determina: "(...) para las zonas sometidas al tratamiento urbanístico de desarrollo, los curadores urbanos deberán verificar la exigibilidad de la participación en plusvalía con ocasión de la expedición de la licencia de urbanización, para lo cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud del estudio que determine la liquidación del efecto plusvalía".

Que mediante Oficio 1-2021-31877 suscrito por la Curadora Urbana No.3 Arq. Ana María Cadena Tobón radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con No.1-2020-48752 del 22 de septiembre de 2020, se solicitó a esa Entidad informar a este Despacho, si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Desarrollo, cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se ha recibido respuesta al oficio aludido, y previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y cumple con los requisitos estipulados en el Oficio No. 2019EE136147 del 19 Junio

206
207

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

de 2019.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. **CU3TEU402/4-04**.

Que el proyecto cuenta con concepto No. 4109.85-2020035732 del 3 de diciembre de 2020 expedido por la Aeronáutica Civil, en el cual autoriza una altura de 85.00 metros.

Que mediante oficio 2-2016-41858 del 15 de septiembre de 2016 la Secretaria Distrital de Planeación – S.D.P., conceptuó que las disposiciones contenidas en los artículo 41 y 42 del Decreto Distrital 327 de 2004 que fueron subrogadas en su momento con el Decreto Distrital 138 de 2015, dejaron de tener efectos jurídicos en el ordenamiento, en ese contexto, desde la entrada en vigencia del Acuerdo 645 de 2016 se deberá dar aplicación de las disposiciones nacionales sobre porcentajes de suelo destinado a VIP Decreto 221 de 2020 y el procedimiento para el cumplimiento de los mismos contenidos en los Decretos Nacionales 1077 de 2015 "Por medio de la cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector de vivienda, ciudad y territorio", hasta tanto la administración distrital expida la correspondiente reglamentación, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 del Acuerdo 645 de 2016.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,



REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

RESUELVE:

ARTICULO 1. Aprobar el proyecto Urbanístico, conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, al desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** y conceder Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva al proyecto denominados **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO** en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, Localidad de Teusaquillo, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** el identificado con No. **CU3TEU402/4-04** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No H-48. a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización a las sociedades **INMOBILIARIA SREDNI Y CIA S.CA** con NIT. 890.105.363-4, y la Sociedad **INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACIÓN** con NIT 860047117, representadas legalmente por el señor **CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.8.280.040; para el predio con la nomenclatura urbana señalada en el artículo 1º del presente Acto, denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, localizado en la CL 22A No.66-21, de conformidad con la información inscrita en el Certificado de Tradición y Libertad No.50C-1048671 y CHIP AAA0074NZNX.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No. 3 bajo la referencia No.11001-3-20-0842.

208
209

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de Urbanización y construcción que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifiquen la iniciación de la obra.

ARTICULO 5. DEL TITULAR Y URBANIZDOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a las sociedades INMOBILIARIA SREDNI Y CIA S.CA con NIT. 890.106.363-4, y la Sociedad INVERSIONES SREDNI S.A.S EN LIQUIDACIÓN con NIT 860047117, representadas legalmente por el señor CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO, identificado con la cédula de ciudadanía No.8.280.040
- 5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** y de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, al ingeniero DIEGO JAVIER OSPINA GARZON, identificado con Cédula de Ciudadanía No.80.228.907, portador de la Tarjeta Profesional No.25202-095583 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACION SREDNI – LOTE D** y de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

127
(
N/A

C 209
20

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con lo establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo URBANIZACION SREDNI – LOTE D y de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: **URBANIZACION SREDNI – LOTE D.**
- Dirección: CL 22A No.66-21.
- Área Bruta: 10.810,60 m2.
- Área Neta Urbanizable: 9.978,08 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1048671.
- CHIP: AAA0074NZNX.

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D.

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

7.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EAAB E.S.P.: Oficio No. S-2018-278172 del 20 de septiembre de 2018.
- ENEL. E.S.P.: Oficio No.29700717 del 7 de febrero de 2019.
- VANTI E.S.P.: Oficio No. CD-000611-2021 del 14 de enero de 2021.

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

- Reserva vial AV 68 (Art. 44 literal B Decreto 327 de 2004): 569,15 m2.
- Control ambiental AV 68: 1.366,72 m2.
- Cesión Obligatoria Parques: 2.027,90 m2.
- Cesiones adicionales: 2.074,98 m2.
- Cesión vía local: 848,12 m2.

Total cesiones al Distrito sobre A.N.U. (en el predio): 6.886,87 m2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU3TEU402/4-04 que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo URBANIZACION SREDNI – LOTE D formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

8.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.

- Área Útil: 3.660,36 m2.

ade
17/03/21

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para el desarrollo URBANIZACION SREDNI – LOTE D las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.1.1. Zonificación Urbanística.

- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de Actividad: Urbana Integral.
- Zona: Múltiple.

9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.1.3. Estrato socio-económico provisional Cuatro (4).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 544 de 2009, el estrato que le corresponde es cuatro (4). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

9.2.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

212
213

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo URBANIZACION SREDNI – LOTE D se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Plano No. CU3TEU402/4-04 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial arterial y local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la URBANIZACION SREDNI – LOTE D, distinguido con el No. CU3TEU402/4-04 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

9.4. NORMAS URBANISTICAS.

9.4.1. Usos.

9.4.1.1. **Uso Principal:** Vivienda Multifamiliar.

9.4.1.2. **Usos Complementarios.** Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo N° 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad Urbana Integral zona Múltiple.

9.4.2. **Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP).** El 20% correspondiente al área útil del proyecto destinada a vivienda de interés prioritario (VIP) equivalente a 732.07 m2 de la URBANIZACION SREDNI – LOTE D, la cual se ubica en el mismo proyecto de urbanización.

9.4.3. **Tipo de desarrollo urbanístico propuesto:** Por sistema de Agrupación

9.4.4. **Otras Normas Volumétricas.**

10
11
12

C

213
214

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la URBANIZACION SREDNI – LOTE D.

9.4.4.1. Altura Permitida.

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto y por estar en área de influencia aeroportuaria y por su ubicación la altura máxima permitida en metros será de **85.00 metros**; de acuerdo con lo establecido en concepto No.4109.085-2020035732 del 03 de diciembre del 2020, expedido por la Aeronáutica Civil y la correcta aplicación de los Índices de Ocupación y Construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Manejo de alturas:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 M.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 M. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 M o fracción superior a 1,50 M.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

9.4.5.2. Índice de Ocupación y de Construcción.

9.4.5.2.1. Índice de Ocupación.

- El Índice de Ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- Los Índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planos parciales, los planos de implantación u otros

214
215

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0.45 y para vivienda de 0.28 sobre el Área Neta Urbanizable.

9.4.5.2.2. Índice de Construcción.

De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., al predio en que se desarrolla la URBANIZACION SREDNI – LOTE D, le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO
RANGO 1	Sobre eje de la malla vial arterial principal	IC: 1.00	IC: 2.75

- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la URBANIZACION SREDNI – LOTE D se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e índices", contenido en el Plano No. CU3TEU402/4-04 que se aprueba mediante la presente Resolución.
- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.
- El proyecto prevé 1.102,50 m2 de Cesión Adicional y 569,15m2 de Cesión para conformación de la malla vial arterial, para obtener el Índice de Construcción máximo de 2.75 correspondiente a 27.439,72m2, los cuales se autorizan en su totalidad.

9.4.5.3. Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

9.4.5.3.1. Sótanos.

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

- Manejo de sótanos.

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno,

ART.
(
)
ADOZ

C

215
216

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 m. respecto de la línea de demarcación del predio.

9.4.5.3.2. Semisótanos.

- Se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel de terreno contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando la dimensión supere el 1.50 metros, se considera como piso completo.

9.4.5.3.3. Usos Permitidos en Sótanos y Semisótano.

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

9.4.5.3.4. Manejo de Rampas y Escaleras.

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral las rampas de acceso a personas con limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre la materia.

9.4.5.4. Aislamientos.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

26
27

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.86-21, de la Localidad de Teusaquillo.

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda VIS o VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o más		

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3M se asumen 3M de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00M, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50M, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

110001
3
MIG. ANA A.
E.C.

C 217
216

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

9.4.5.5. Voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías mayores a 22 m y vías arterias V-2.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.
- Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

9.4.5.6. Antejardines y Retrocesos.

9.4.5.6.1. Antejardines.

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda VIS y VIP multifamiliares	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

718
219

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Para efectos del cálculo de la dimensión del antejardín, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 metros se asumen 3 metros de altura por cada piso.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

9.4.5.6.2. Retrocesos.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00M de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00M de ancho.

9.4.5.7. Cerramientos.

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

- Un cerramiento de hasta 1,20M de altura, en materiales con el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40M.

C

24
220

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.65-21, de la Localidad de Teusaquillo.

- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías públicas.

9.4.5.7.1. Cerramientos de Carácter Temporal.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el linderos del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50M y se permiten para cerrar el predio sin urbanizar.

PARAGRAFO: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

9.4.5.8. Construcciones Provisionales.

De conformidad con el artículo 31 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el párrafo 3 del artículo 2.2.6 1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se permite la construcción de la sala de ventas en el área de cesión pública para parque de la Urbanización denominada URBANIZACION SREDNI – LOTE D. Estas construcciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de Urbanismo y del parque que debe ser entregado al Distrito Capital, libre de construcciones.

9.4.5.9. Estacionamientos.

Según lo dispuesto en el artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantés, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "A" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

9.4.5.9.1. Para uso principal:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP (subsidiables):

Privado: Un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas*

220
21

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI - LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (18) viviendas*.

Para uso de vivienda Multifamiliar NO VIS:

Privado: Un (1) cupo por cada unidad de vivienda (1) viviendas*

Visitantes: Un (1) cupo por cada cuatro (4) viviendas*

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

PARAGRAFO: Para el resto de usos complementarios y restringidos según lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50M. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalizado con el símbolo gráfico de discapacidad.

9.4.5.10. Equipamiento Comunal.

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

C

221
222

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

9.4.5.10.1 Para el uso de vivienda multifamiliar NO VIS:

Quince (15) m2 por cada 80 m2 de construcción.

9.4.5.10.2 Para el uso de vivienda multifamiliar VIS:

Para las primeras ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea Neta Urbanizable: 6,0 M2 por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea de Área Neta Urbanizable, 8,5M2 por cada unidad de vivienda.

9.4.5.10.3 Para el uso diferente a vivienda:

Diez (10) m2 por cada 120 m2 de construcción.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

9.4.5.10.4 Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1. Zonas verdes recreativas	40%
2. Servicios comunales	15%

772
223

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI - LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

3. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.
---	--

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

9.4.5.10.5 Estándares de habitabilidad:

- El área mínima será la resultante de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m².
- Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o a través de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo 20 distrital de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo del patio no puede ser inferior a 3,00 metros.
- La sesión para espacio libre de cada proyecto deberá corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12,00 m²) por vivienda. Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las sesiones públicas para parques y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción, además de las áreas libres del proyecto destinadas al equipamiento comunal privado.

9.4.5.11. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios de las Personas con Movilidad Reducida.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 219 de 2016 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

C

223
224

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

9.4.5.12. Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.4.5.12.1. Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la Dirección del Taller del

22A
225

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

9.4.5.13. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto URBANIZACION SREDNI – LOTE D deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 945 de 2017; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de

C

275
226

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia).

- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado y 180832 de 2008.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 545 de 2016.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

9.4.5.14. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 080 de 2016 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Normas aplicables al espacio público:** Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.

ARTICULO 10. APROBACION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO.

Aprobar el Proyecto arquitectónico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO**, el cual consta de una edificación conformada de dos (2) torres de dieciséis (16) pisos, una de tres (3) destinada a equipamiento comunal y un (1) sótano, para desarrollar doscientas siete (207) unidades de vivienda de las cuales ciento setenta y siete (177) son (VIS) y treinta (30) para (VIP); cuenta con una edificación adicional para el cuarto de basuras; el proyecto prevé con veintiséis (26) estacionamientos para residentes, doce (12) para visitantes incluidos uno (1) para personas en condición de discapacidad y prevé dieciocho (18) cupos para bicicletas.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| • Área útil del lote: | 3.660,35 m2. |
| • Área sótano: | 209,38 m2. |
| • Área construida en primer piso: | 1.334,67 m2. |
| • Área construida pisos restantes: | 15.950,93 m2. |
| • Área total construida: | 17.494,98 m2. |
| • Área libre en primer piso: | 2.325,68 m2. |
| • Uso: | Vivienda Multifamiliar (VIS y VIP). |
| • Viviendas VIS: | 177 unidades. |
| • Viviendas VIP: | 30 unidades. |

220
227
217

10
7
)
)
Zona

C

277
228

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

- Altura: Dieciséis (16), Tres (3) y Un (1) pisos.
- Altura en metros: 38.65, 10.50 y 3.50 metros.
- Número de edificios: Dos (2).
- Número de etapas: Una (1).
- Índice de Ocupación: 0.13.
- Índice de construcción: 1.62.
- Antejardines: 7.00 mts por paralela AV 68.
- Voladizo: No plantea.
- Estacionamientos: veintiséis (26) para residentes, doce (12) Visitantes se incluyen uno (1) para personas en condición de discapacidad y dieciocho (18) ciclistas.
- Equipamiento Comunal:

ITEM	Porcentaje %	Área M2.
Zonas verdes y Recreativas	108.39	1.483,15
Servicios Comunales	38.62	528,38
Estacionamientos Adicionales	1.68	23,04

NOTA 1: El proyecto cumple con los estándares de habitabilidad establecidos en el Artículo 28 Literal C del Decreto 327 de 2004 correspondiente a 207 viviendas x 12,00m² para un área libre en zonas verdes mínimo de 2.248 m².

NOTA 2: Hacen parte del presente acto veinte (20) planos arquitectónicos, memoria de cálculos, estudio de suelos y planos estructurales.

NOTA 3: Debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.

NOTA 4. De conformidad con la ley 1114 de 2008 se prevé en el proyecto el diseño para dos (2) unidades de vivienda para la población con movilidad reducida.

Urban

Cautión
3
Urbana

228
229

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 11. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

11.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Mediante Oficio 1-2021-31877 suscrito por la Curadora Urbana No.3 Arq. Ana Maria Cadena Tobón radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con No.1-2020-48752 del 22 de septiembre de 2020, se solicitó a esa Entidad informar a este Despacho, si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Desarrollo, cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación.

A la fecha de expedición de la presente Licencia NO se ha recibido respuesta al oficio aludido, previa verificación en el Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

11.2. IMPUESTO DE DELINEACION URBANA.

El interesado acredita el pago de impuesto de delimitación urbana mediante No. De referencia de recaudo 213200033184 con pago del 07 de abril de 2021 en el Banco Davivienda por valor de seiscientos veintinueve millones trescientos cincuenta y dos mil pesos m/cte. (\$ 621.352.000** m/cte)

ARTICULO 12. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo URBANIZACION SREDNI – LOTE D y de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con

C

279
230

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI - LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

lo establecido en los artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

12.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

- Efectuar las cesiones gratuitas para las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial; en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en LA Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 318 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- 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.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.

230
231

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Distrital 545 de 2016.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto No.2041 de 2014, Decreto 1077 de 2015, la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.2041 de 2014, Resolución 5983 de 2011 de la Secretaria de Ambiente – SDA y el Jardín Botánico.

C

231
232

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 13º Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-20-0619.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la URBANIZACION SREDNI – LOTE D, aprobado bajo el número de archivo. CU3TEU402/4-04 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-20-0619.
- El Plano Urbanístico del predio identificado con el No. CU3TEU402/4-04.
- El oficio No.2020EE45457 de 18 de diciembre de 2020 expedido de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital cual conceptúa sobre la actualización vial.
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio Nos S-2018-278172 del 20 de septiembre de 2018 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No.29700717 del 7 de febrero de 2019 expedido por la empresa ENEL. E.S.P. y Oficio No. CD-000611-2021 del 14 de enero de 2021 expedido por la empresa VANTI. E.S.P.
- Los estudios requeridos la mitigación de impactos por amenazas de remoción en masa Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 545 de 2016 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

232
233

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI – LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

C 233
234

REFERENCIA: 11001-3-20-0842

RESOLUCION: 11001-3-21-0527 de 21 abril de 2021

Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en la modalidad de desarrollo y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION SREDNI - LOTE D se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL CORPARCERO en el predio localizado en la CL 22A No.66-21, de la Localidad de Teusaquillo.

ARTICULO 16. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDR en cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 y la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - ERU.

ARTICULO 17. Para efectos de lo señalado en el párrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP.

ARTICULO 18. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella proceda el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem y artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Ana M. Cadena Tobón
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C.



- Aprobó: Laura García Arboleda
DPTO. Jurídico
- Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales
Coordinadora de Urbanismo
- Aprobó: Ing. Luis Fernando Bailesteros
Dpto de Ingeniería
- Proyectó: Arq. Francisco Javier Villalobos
Arquitecto de Urbanismo

FECHA DE EJECUTORIA: **27 MAY 2021**

Curaduría Urbana No. 3

Part 2

234
235