



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 105 del Decreto 0019 de 2012, presentamos la totalidad de los documentos conformes con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adicione, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo 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 <b>CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS</b>		NIT: <b>900.085.546-9</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO</b>		4. Identificación del representante legal <b>94.062.565</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2016106</b>
6. Dirección <b>AV CRA 45 # 108 A - 50 OFICINA 501</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>d.diosa@buenvivirconstrucciones.com</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, debida: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa <b>TORRE 1 Y 2</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>684 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 44 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 57R SUR # 71 - 93 / KRA 72 # 57R 22 SUR</b>		13. Localidad - UPZ <b>Ciudad Bolívar - UPZ 69 ISMAEL PERDOMO</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>181</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-23-2296</b>	Fecha de ejecutoria <b>19-dic.-2023</b>	Curaduría <b>3</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-2296</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>4225.26</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>41613.58</b>	20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>41613.58</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo: <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>/AAA0017WFCN / AAA0017WFDE</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S-40800658 / 50S-40800660 / 50S-40800661 / 50S-40800650</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>23% \$ 17.465.190.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-sept.-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número <b>2084</b>	Fecha <b>27-jun.-2023</b>	Notaría <b>0</b>
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	Escritura número <b>2084</b>	Fecha <b>27-jun.-2023</b>	Notaría <b>44</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A</b>		Escritura o Contrato número <b>13750</b>	Fecha <b>30-mar.-2021</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A</b>	Contrato <b>15389</b>
		Fecha <b>29-jul.-2022</b>	Vigencia <b>28-jul.-2025</b>

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230279</b>	<b>FECHA</b> <b>12.7 DIC 2023</b>
<i>Guillermo Antonio Taborda</i>	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>19 ENE 2024</b>	
<b>GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO</b> Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado</small>	<i>[Firma]</i> Nombre y firma del funcionario <small>que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos</small>	
Observaciones: <b>El área total de construcción según la licencia de construcción es de 85088.14 m2 de los cuales 41613.58 corresponden al proyecto Bonavento Club Residencial, la diferencia hace parte del proyecto Barlovento Reservado.</b>		

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



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

ENAJENADOR: Construcciones Buen Vivir SAS  
Nombre del Proyecto: Bonavento Club Residencial

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

1. 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.	✓		
Radikaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigentes (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Quando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prerrogas anexas si el acreedor es entidad crediticia. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes,	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos 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 está 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.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓			

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 trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	✓	
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o esmaltaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓	COPIA
	Relacione los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador 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 legados al final de la carpeta	✓	

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

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

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

OBSERVACIONES:

Revisar la copia adjuntando el número de unidades, especificando la zona (zona) de vivienda con la cual se está tratando.  
 Dentro de la copia adjuntar el área a construir realmente de vivienda, como se disponen el área a construir de vivienda.  
 Validar el formato FO121 Hoja de Caja Formato de radicación  
 → Adjuntar el Pz y Salvo Pto. Planos CO.  
 maria.sarmiento@habitatbogota.gov.co

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Jaramiento  C.C.: \_\_\_\_\_  
 Fecha de verificación: 26/11/2023 Firma del profesional: \_\_\_\_\_

RADICACIÓN COMPLETA:

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

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
 C.C.: \_\_\_\_\_

## Certificación de finalización

### Summary

ID de documento : 3019B27F-AUS7ZSEECVOMFIP-TEOGXY84LEOFWEJDP90RRQ5DVM

Nombre del documento : Oficio aclaración unidades

Enviado por : Mónica Castañeda Reyes <m.castaneda@buenvivirconstrucciones.com>

Organización : Construcciones Buen Vivir  
Calle 103b #50-16,Bogotá,Cundinamarca,Colombia

Enviado el : Dec 26, 2023 17:24 COT

Completado el : Dec 26, 2023 17:30 COT

Orden de firmas : Secuencial

Número de documentos : 6

Firmantes : 2

Recibe una copia : 0

Aprobadores : 0

### Destinatarios

 CAROLINA DIOSA  
Firmante d.diosa@buenvivirconstrucciones.com

Firma

CAROLINA DIOSA

Enviado por correo electrónico el : Dec 26, 2023 17:24 COT

Visto el : Dec 26, 2023 17:25 COT

Se han acordado los términos : Dec 26, 2023 17:26 COT

Firmado el : Dec 26, 2023 17:27 COT

Accedido desde : 181.48.78.165

Dispositivo en uso : Web

Tipo de autenticación : Ninguno

 Guillermo Antonio Taborda  
Firmante g.taborda@buenvivirconstrucciones.com

Firma

Guillermo Antonio Taborda

Enviado por correo electrónico el : Dec 26, 2023 17:27 COT

Visto el : Dec 26, 2023 17:28 COT

Se han acordado los términos : Dec 26, 2023 17:28 COT

Firmado el : Dec 26, 2023 17:30 COT

Accedido desde : 186.27.152.102

Dispositivo en uso : Web

Tipo de autenticación : Ninguno

## Legal Disclosure

3

### DIVULGACIÓN LEGAL SOBRE REGISTROS Y FIRMA ELECTRÓNICA

Por favor lea la siguiente información atentamente. Al hacer clic en el botón «Acepto», acepta que ha revisado los siguientes términos y condiciones y está de acuerdo en realizar transacciones comerciales electrónicamente mediante el sistema de firma electrónica de Zoho Sign. Si no está de acuerdo con estos términos, no haga clic en el botón «Acepto».

#### Documentos electrónicos

Tenga en cuenta que Construcciones Buen Vivir (Buen Vivir Construcciones) le enviará todos los documentos electrónicamente a la dirección de correo electrónico que nos ha proporcionado durante la relación comercial a menos que nos indique lo contrario según el procedimiento explicado aquí. Después de firmar un documento electrónicamente, nosotros le enviaremos una versión en PDF del documento.

#### Solicitud de copias en papel

Usted tiene el derecho de solicitar copias en papel de los documentos que se le envían electrónicamente. Usted tiene la capacidad de descargar e imprimir los documentos que se le envían electrónicamente. Si desea recibir copias en papel de los documentos que le hemos enviado electrónicamente, puede enviar un correo electrónico a [d.torres@buenvivirconstrucciones.com](mailto:d.torres@buenvivirconstrucciones.com). Cobraremos \$[0] por página para enviar copias de los documentos en papel.

#### Retirar su consentimiento

En cualquier momento durante el curso de nuestra relación comercial, usted tiene el derecho de retirar su consentimiento para recibir documentos en formato electrónico. Si desea retirar su consentimiento, puede negarse a firmar un documento que le hemos enviado y enviar un correo electrónico al proyecto correspondiente [d.buitrago@buenvivirconstrucciones.com](mailto:d.buitrago@buenvivirconstrucciones.com) informándonos de que desea recibir documentos únicamente en papel. Tras recibir dicha solicitud, dejaremos de enviarle documentos por Zoho Sign (el sistema de firma electrónica).

#### Para notificar a Construcciones Buen Vivir de su nueva dirección de correo electrónico

Si tiene que cambiar la dirección de correo electrónico que utiliza para recibir nuestras notificaciones y divulgaciones legales, escríbanos al correo del proyecto correspondiente: [d.buitrago@buenvivirconstrucciones.com](mailto:d.buitrago@buenvivirconstrucciones.com)

#### Requisitos del sistema

Compatible con las versiones recientes de los navegadores más corrientes como Chrome, Firefox, Safari e Internet Explorer. Zoho Sign también está disponible en dispositivos iOS y Android.

ESCRITURA 5765 del 20-12-2022

Fecha registro CTL: 28-12-2022 Radicación: 2022-84237

ACTO 1

ACTO 2

ACTO 3

**FOLIOS INICIALES**  
Mayor Extensión

505-32862  
505-40147804

Folios cerrados



**ENGLOBE**

505-40800650



**CONSTITUCIÓN DE URBANISMO**

505-40800651 Area servidumbre Pavco  
505-40800652 Lote cesión Parque 1  
505-40800653 Lote cesión Parque 2  
505-40800654 Lote aumento edificabilidad  
505-40800655 Lote cesión adicional 1  
505-40800656 Lote cesión adicional 2  
505-40800657 Lote cesión adicional 3  
505-40800658 Area util total



**CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

505-40800660 Lote 1A Bonavento  
505-40800661 Lote 1B Barlovento



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

**Certificado generado con el Pin No: 231222775087086159**

**Nro Matrícula: 50S-40800650**

Página 1 TURNO: 2023-474077

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:58:52 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

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

FECHA APERTURA: 09-02-2023 RADICACIÓN: 2022-84237 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AREA 18.321.57MTS2. POR EL NORTE PARTIENDO DEL VERTICE DEL MOJON NUMERO UNO DE COORDENADAS NORTE 99917.511 Y ESTE 90050.871, HASTA EL VERTICE DEL MOJON NUMERO 5 DE COORDENADAS NORTE 99915.564 Y ESTE 90187.946, PASANDO POR LOS MOJONES NUMERO DOS DE COORDENADAS NORTE 99919.205 Y ESTE 90057.284, NUMERO 3 DE COORDENADAS NORTE 99919.023 Y ESTE 90175.000 Y NUMERO 4 DE COORDENADAS NORTE 99915.831 Y ESTE 90175.069, EN SEGMENTOS DE LINEA CURVA Y LINEA QUEBRADA, EN LONGITUDES SUCEASIVAS DE 5.41 M., 1.27 M, 117.70 M. (DISTANCIA CALCULADA ENTRE MOJONES NUMERO 2 Y 3), 3.20 M. Y 12.90 M. RESPECTIVAMENTE LIMITANDO, CON EL PARAMENTO Y TRAZADO DE LA AVENIDA DEL SUR O AVENIDA CALLE 57R SUR (V-1) DE LA NOMENCLATURA URBANA. POR EL ORIENTE; DEL VERTICE DEL MOJON NUMERO 5 DE COORDENADAS NORTE 99915.564 Y ESTE 90187.946, HASTA EL VERTICE DEL MOJON NUMERO 7 DE COORDENADAS NORTE 99800.514 Y ESTE 90187.254, PASANDO POR EL MOJON NUMERO 6 DE COORDENADAS NORTE 99828.029 Y ESTE 90187.426, EN SEGMENTOS DE LINEA RECTA, EN LONGITUDES SUCEASIVAS DE 87.54M Y 27.96M (PARA UNA DISTANCIA TOTAL ENTRE LOS MOJONES NUMEROS 5 Y NUMERO 7 DE 115.40M RESPECTIVAMENTE LIMITANDO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LA SOCIEDAD PAVCO S.A. POR EL SUR: DEL VERTICE DEL MOJON NUMERO 7 DE COORDENADAS NORTE 99800.514 Y ESTE 90187.254, HASTA EL VERTICE DEL MOJON NUMERO 10 DE COORDENADAS NORTE 99804.048 Y ESTE 90046.723, PASANDO POR LOS MOJONES NUMERO 8 DE COORDENADAS NORTE 99802.118 Y ESTE 90107.007 Y NUMERO 9 DE COORDENADAS NORTE 99803.536 Y ESTE 90061.923, EN SEGMENTOS LINEA RECTA Y LONGITUDES SUCEASIVAS DE 31.91 M, 39.80 M, 8.27 M., 45.11M Y 15.21 M (PARA UNA DISTANCIA TOTAL ENTRE LOS MOJONES NUMERO 7 Y NUMERO 10 DE 140.30 M RESPECTIVAMENTE LIMITANDO, CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LA SOCIEDAD PAVCO S.A. POR EL OCCIDENTE: DEL VERTICE DEL MOJON NUMERO 10 DE COORDENADAS NORTE 99804.048 Y ESTE 90046.723 HASTA EL VERTICE DEL MOJON NUMERO 1, DE COORDENADAS NORTE 99917.511 Y ESTE 90050.871, O PUNTO DE PARTIDA CERRRANDO EL POLIGONO PASANDO POR LOS MOJONES NUMERO 11 DE COORDENADAS NORTE 99824.043 Y ESTE 90047.227 Y NUMERO 12 DE COORDENADAS NORTE 99912.887 Y ESTE 90047.989 EN SEGMENTOS DE LINEA RECTA Y LINEA CURVA EN LONGITUDES SUCEASIVAS DE 20M, 90.10M. Y 5.62M. (PARA UNA DISTANCIA TOTAL ENTRE LOS MOJONES NUMERO 10 Y 12 DE 110.10 M.)RESPECTIVAMENTE LIMITANDO, CON EL PARAMETRO DE LA AV. FEDERICO LLERAS, KR.72 DE LA NOMENCLATURA URBANA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (SOCIEDAD FINANCIERA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "PA PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR") ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD DISTRIBUIDORA NISSAN S.A. POR E. 2642 DEL 29-06-21 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO POR E. 2642 YA CITADA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SUPERPOLO S.A. POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA, ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR POR E. 1042 DEL 10-11-10 NOTARIA UNICA DE COTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL LOTE; POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA) ESTA ADQUIRIO COMO LEASING SURAMERICANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. SULEASING POR COMPRA A SUPERBUS DE BOGOTA S.A. POR E. 1211 DEL 20-03-02 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-32862 Y 40147804, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A MOTORES Y CARROGERIAS DE COLOMBIA S.A. MOTORCASA POR E. 1042 DEL 08-03-65 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 32862.



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

Certificado generado con el Pin No: 231222775087086159

Nro Matricula: 50S-40800650

Página 2 TURNO: 2023-474077

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:58:52 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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA CALLE 57 R SUR #71-93

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 32862

50S - 40147804

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-84237**

Doc: ESCRITURA 5785 del 20-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGL09E: 0919 ENGL09E

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FINANCIERA, VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "P.A.

PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR" NIT:830.054.539-0

X

**ANOTACION: Nro 062 Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-84237**

Doc: ESCRITURA 5785 del 20-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FINANCIERA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "P.A.

PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR". NIT:830.054.539-0

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 40800651AREA RESERVA SERVICIOS PUBLICOS SERVUDUM BOSA-PAVCO

2 -> 40800652LOTE CESION OBLIGATORIA / PARQUES- GLOBO 1

2 -> 40800653LOTE CESION OBLIGATORIA / PARQUES- GLOBO 2

2 -> 40800654LOTE DE CESION AUMENTO EDIFICABILIDAD

2 -> 40800655LOTE CESION ADICIONAL 1

2 -> 40800656LOTE DE CESION ADICIONAL 2

2 -> 40800657LOTE DE CESION ADICIONAL 3

2 -> 40800658LOTE AREA TOTAL UTIL NO 1 DE LA URBANIZACION

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

**Certificado generado con el Pin No: 231222775087086159**

**Nro Matricula: 50S-40800650**

Pagina 3 TURNO: 2023-474077

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:58:52 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 pagina

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2023-474077

FECHA: 22-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



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

Certificado generado con el Pin No: 231222141587086156

Nro Matrícula: 50S-40800658 ✓

Página 1 TURNO: 2023-474079

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:59:12 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

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

FECHA APERTURA: 09-02-2023 RADICACIÓN: 2022-84237 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE AREA TOTAL UTIL NO 1 DE LA URBANIZACION CON AREA DE 9273.69 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5765 DE FECHA 20-12-2022 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (SOCIEDAD FINANCIERA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "PA PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR") ENGLORO POR E. 5765 DEL 20-12-22 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 40800650, ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLORO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD DISTRIBUIDORA NISSAN S.A. POR E. 2642 DEL 29-06-21 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO POR E. 2642 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SUPERPOLO S.A. POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA, ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR POR E. 1042 DEL 10-11-10 NOTARIA UNICA DE COTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL LOTE: POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA) ESTA ADQUIRIO COMO LEASING SURAMERICANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. SULEASING POR COMPRA A SUPERBUS DE BOGOTA S.A. POR E. 1211 DEL 20-03-02 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-32862 Y 40147804. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A MOTORES Y CARROCERIAS DE COLOMBIA S.A. MOTORCASA POR E. 1042 DEL 06-03-85 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 32862.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tpo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40800650

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-84237

Doc: ESCRITURA 5765 del 20-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FINANCIERA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "P.A. PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR". NIT:830.054.539-0

X



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

Certificado generado con el Pin No: 231222141587086156

Nro Matrícula: 50S-40800658

Página 2 TURNO: 2023-474079

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:59:12 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-84237

Doc: ESCRITURA 5755 del 20-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
"AGRUPACION DE LOTES AUTOPISTA DEL SUR"

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "P.A. PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR"

NIT:830.054.539-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 40800660LOTE UTIL NO.1A DE LA AGRUPACION

2 -> 40800661LOTE UTIL NO.1B DE LA AGRUPACION

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-474079

FECHA: 22-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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

Certificado generado con el Pin No: 231222420387086158

Nro Matricula: 50S-40800661

Página 1 TURNO: 2023-474078

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:58:52 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

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

FECHA APERTURA: 09-02-2023 RADICACIÓN: 2022-84237 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE UTIL NO. 1B DE LA AGRUPACION CON AREA DE 4.097.75 M2 CON COEFICIENTE DE 45.54% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO 5765 DE FECHA 20-12-2022 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (SOCIEDAD FINANCIERA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "PA PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR") ENGLORO POR E. 5765 DEL 20-12-22 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 40800650. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLORO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD DISTRIBUIDORA NISSAN S.A. POR E. 2642 DEL 29-08-21 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO POR E. 2642 YA CITADA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SUPERPOLO S.A. POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA, ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR POR E. 1042 DEL 10-11-10 NOTARIA UNICA DE COTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL LOTE; POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA) ESTA ADQUIRIO COMO LEASING SURAMERICANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. SULEASING POR COMPRA A SUPERBUS DE BOGOTA S.A. POR E. 1211 DEL 20-03-02 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-32862 Y 40147804. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A MOTORES Y CARROCERIAS DE COLOMBIA S.A. MOTORCASA POR E. 1042 DEL 08-03-85 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 32862.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40800658

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-84237

Doc: ESCRITURA 5765 del 20-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "AGRUPACION DE LOTES AUTOPISTA DEL SUR"

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "P.A. PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR"

NIT:830.054.539-0

X





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

**Certificado generado con el Pin No: 231222420387086158**

**Nro Matricula: 50S-40800661**

Pagina 3 TURNO: 2023-474078

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:58:52 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 pagina

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

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-474078

FECHA: 22-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



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

Certificado generado con el Pin No: 231222329487086157

Nro Matricula: 50S-40800660

Pagina 1 TURNO: 2023-474080

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:59:12 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-02-2023 RADICACIÓN: 2022-84237 CON ESCRITURA DE: 28-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE UTIL NO.1A DE LA AGRUPACION CON AREA DE 4.900.36 M2 CON COEFICIENTE DE 54.48% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5765 DE FECHA 20-12-2022 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. (SOCIEDAD FINANCIERA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "PA PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR") ENGLORO POR E. 5765 DEL 20-12-22 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 40800660. ADQUIRO LOS PREDIOS QUE ENGLORO ASI: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD DISTRIBUIDORA NISSAN S.A. POR E. 2642 DEL 29-06-21 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO POR E. 2642 YA CITADA, ESTA ADQUIRO POR COMPRA A SUPERPOLO S.A. POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA, ESTA ADQUIRO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR POR E. 1042 DEL 10-11-10 NOTARIA UNICA DE COTA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL LOTE; POR E. 1364 DEL 26-12-11 NOTARIA UNICA DE COTA) ESTA ADQUIRO COMO LEASING SURAMERICANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. SULEASING POR COMPRA A SUPERBUS DE BOGOTA S.A. POR E. 1211 DEL 20-03-02 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-32862 Y 40147804. ESTA ADQUIRO POR COMPRA A MOTORES Y CARROCERIAS DE COLOMBIA S.A. MOTORCASA POR E. 1042 DEL 08-03-65 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 32862.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40800660

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-84237

Doc: ESCRITURA 5765 del 20-12-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "AGRUPACION DE LOTES AUTOPISTA DEL SUR"

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO "P.A. PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR"

NIT: 830.054.539-0

X



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

Certificado generado con el Pin No: 231222329487086157

Nro Matricula: 50S-40800660

Página 2 TURNO: 2023-474080

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 04:59:12 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-2023 Radicación: 2023-35167

Doc: ESCRITURA 2084 del 27-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMODENOMINADO FIDEICOMISO "P.A. PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR"

X NIT 830.054.539-0

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-474080

FECHA: 22-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



Bogotá, 21 de diciembre de 2023

Nit: 800150230-0

www.fiduciariabancolombia.com.co

Señores:

**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT BOGOTÁ**

**ASUNTO: COADYUVANCIA SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACION PROYECTO BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**

Respetados Señores:

**LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.593.718 expedida en Bogotá, obrando en su calidad de **Apoderado General** de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** identificada con el NIT 800.150.280, tal como consta en la Escritura Pública número 2001, otorgada el día 21 de julio de 2023 ante la Notaria Veinte del Circulo Notarial de Medellín obrando única y exclusivamente como vocero(a) y administrador(a) del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** con Nit. 830.054.539-0, constituido mediante Contrato Fiduciario 13750 del 30 de marzo de 2021, debidamente instruido para el efecto por el Fideicomitente, esto es, la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** manifiesto:

1. Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, es el titular jurídico del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40800660** ubicados en la AC 57R SUR 71 93 y KR 72 57R 22 SUR respectivamente de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona sur.
2. Que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50S-40800660** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona sur, **COADYUVA**, con la solicitud presentada ante SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT BOGOTÁ por cuenta propia del Fideicomitente esto es, la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** quien actúa a través de **DIANA CAROLINA DIOSA VELASQUEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1.128.271.241 Medellín, **LEONARDO AREVALO CARDENAS**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79.705.224 Bogotá, y **ROBERTO RENE GUZMAN DOMINGUEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79.842.442 Bogotá, para que sean quienes realicen todos los trámites necesarios, para la obtención de la solicitud señalada en el asunto y todos los demás tramites que se requieran para la obtención de la misma(o) para los inmuebles anteriormente descritos
3. Que la solicitud y los demás trámites que se requieran para la obtención de la misma se adelantan única y exclusivamente por cuenta de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento de la solicitud se haga a favor de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

De antemano agradecemos toda la atención que se sirva prestar a la presente y cualquier inquietud al respecto, favor comunicarse con Alejandra Zambrano Ramirez, analista III al teléfono 4886000 Ext. 14067 correo alezambr@bancolombia.com.co y/o Luz Adriana Quintero Malagon, Jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 4886000 Ext. 15814, correo marmuril@bancolombia.com.co.

Cordialmente,

**LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**

Apoderado General

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Actuando exclusivamente como Vocero y Administradora del

Fideicomiso P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR

NIT No. 830.054.539-0



**PRESENTACIÓN PERSONAL Y  
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,  
FIRMA Y HUELLA**

El Notario Treinta y Ocho (38) del Circuito de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

**CASTAÑEDA SEPULVEDA LUIS GUILLERMO**

quien exhibió la C.C. 79593719

y Tarjeta Profesional No.

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas, y que acepta el contenido del mismo.

(Art. 68 Dec. 96070 concordante con Art. 4 Dec. 1881/96)

Bogotá D.C. 22/12/2023

pals9plzkkkk8k9

**RODOLFO REY BERMUDEZ**  
Notario 38 (E) De Bogotá D.C.

NOTARIA

38

EC

Verifique en

[www.nctariaenlinea.com](http://www.nctariaenlinea.com)

HNC9CHJGNYSBA4D



*[Handwritten signature]*

**NOTARIO 38**

EL SUSCRITO NOTARIO 38 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ CERTIFICA

Que el sistema electrónico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSIÓN DEL FLUJO ELÉCTRICO
- 6. POR INSISTENCIA DEL CLIENTE
- 7. OTROS

*[Handwritten initials]*



**Grupo  
Bancolombia  
Capital**

Bogotá, 21 de diciembre 2023

**Fiduciaria**

Nit: 800150280-0

www.fiduciariabancolombia.com.co

Señores:

**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT BOGOTÁ**

**ASUNTO: COADYUVANCIA SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACION PROYECTO BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**

Respetados Señores:

**LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.593.718 expedida en Bogotá, obrando en su calidad de **Apoderado General** de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** identificada con el NIT 800.150.280, tal como consta en la Escritura Pública número 2001, otorgada el día 21 de julio de 2023 ante la Notaria Veinte del Circulo Notarial de Medellín obrando única y exclusivamente como vocero(a) y administrador(a) del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** con Nit. 830.054.539-0, constituido mediante Contrato Fiduciario 13750 del 30 de marzo de 2021, debidamente instruido para el efecto por el Fideicomitente, esto es, la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** manifiesto:

1. Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50S-32862** y **50S-40147804** ubicados en la AC 57R SUR 71 93 y KR 72 57R 22 SUR respectivamente de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona sur.
2. Que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50S-32862** y **50S-40147804** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona sur, **COADYUVA**, con la solicitud presentada ante SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT BOGOTÁ por cuenta propia del Fideicomitente esto es, la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** quien actúa a través de **DIANA CAROLINA DIOSA VELASQUEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1.128.271.241 Medellín, **LEONARDO AREVALO CARDENAS**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79.705.224 Bogotá, y **ROBERTO RENE GUZMAN DOMINGUEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79.842.442 Bogotá, para que sean quienes realicen todos los trámites necesarios, para la obtención de la solicitud señalada en el asunto y todos los demás tramites que se requieran para la obtención de la misma(o) para los inmuebles anteriormente descritos
3. Que la solicitud y los demás trámites que se requieran para la obtención de la misma se adelantan única y exclusivamente por cuenta de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento de la solicitud se haga a favor de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

De antemano agradecemos toda la atención que se sirva prestar a la presente y cualquier inquietud al respecto, favor comunicarse con Alejandra Zambrano Ramirez, analista III al teléfono 4886000 Ext. 14067 correo [alezambr@bancolombia.com.co](mailto:alezambr@bancolombia.com.co) y/o Luz Adriana Quintero Malagon, Jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 4886000 Ext. 15814, correo [mamuril@bancolombia.com.co](mailto:mamuril@bancolombia.com.co).

Cordialmente;

**LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**

Apoderado General

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Actuando exclusivamente como Vocera y Administradora del

Fideicomiso P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR

NIT No. 830.054.539-0



**PRESENTACION PERSONAL Y  
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,  
FIRMA Y HUELLA**

NOTARIA

38

El Notario Treinta y Ocho (38) del Circulo de Bogotá D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

**CASTAÑEDA SEPULVEDA LUIS GUILLERMO**

EC

quien exhibió la **C.C. 79593718**  
y Tarjeta Profesional No.

Verifique en  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

y manifestó que la firma y huella que  
aparecen en el presente documento  
son suyas y que acepta el contenido  
del mismo.

**YCF79HPPBVITEZY**

(Art. 68 Dec. 960/75 concordante con  
Art. 4 Dec. 1891/93)

Bogotá D.C. 22/12/2023

C2ozk080i8iimik



**RODOLFO REY BERNARDEZ**  
Notario 38 (E) De Bogotá D.C.



NOTARIA 38

EL SUSCRITO NOTARIO 38 (E)  
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ  
CERTIFICA

Que el sistema biométrico no se utilizó en  
este caso por las siguientes razones:

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSIÓN DEL FLUIDO ELÉCTRICO
- 6. POR INSISTENCIA DEL CLIENTE
- 7. OTROS:

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, **KAROL ANGÉLICA RIVERA VARELA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.959.663 de Bogotá, quien actúa en su condición de Apoderada especial de la sociedad, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, identificada con NIT: 900.085.546-9, constituida mediante la escritura pública número mil trescientos ochenta y tres (1383) del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá D.C., inscrita el día veintidós (22) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el número 01056650 del libro IX, sociedad que para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte:

NOMBRE	CÉDULA	EXPEDIDA EN
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

De estado civil como aparece al pie de mi firma, obrando en su (s) propio (s) nombre (s), quien (es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes:

## CONSIDERACIONES:

**PRIMERA:** Que la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, está desarrollando un proyecto inmobiliario VIS y VIP., denominado **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40800660** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021) entre la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** en calidad de fideicomitente desarrollador, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de Fideicomitente aportante de recursos, **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente aportante de inmueble y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se identifica con el número 13750, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**.

**TERCERA:** Que en cumplimiento a lo previsto en la cláusula quinta del Contrato No. 13750 de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos antes mencionado, a través de la Escritura Pública número dos mil seiscientos cuarenta y dos (2642) del veintinueve (29) de junio del dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., la sociedad **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.** en su calidad de fideicomitente aportante, transfirió a título de adición a fiducia mercantil los inmuebles ubicados en la Avenida Carrera 57 R Sur No. 71 - 93 y Carrera 72 No. 57 R - 22 Sur de Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria números 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**; por lo cual el propietario fiduciario actual de los inmuebles en los cuales se desarrollará el proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, es el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**.

**QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha once (11) de agosto del dos mil veintiuno (2021), las sociedades **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**, en calidad de cedente, y **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de cesionario, celebraron el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio y Fideicomitente del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, en virtud del cual la sociedad cedente cedió a la sociedad cesionaria el noventa y nueve por ciento (99%) de los derechos fiduciarios y de beneficio, de los cuales es titular

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

en el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR; por lo tanto, la participación en el fideicomiso quedó de la siguiente manera:

Fideicomitente y Beneficiario	Porcentaje de Participación
VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S	0.50%
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S	99.50%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

**QUINTA:** De manera posterior, a través de la Escritura Pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., el FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR, a través de su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. realizó el englobe de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, naciendo así a la vida jurídica el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40800650.

**SEXTA:** Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR a través de su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., realizó Constitución de urbanización sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40800650, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "Área Lote Útil No. 1" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

**SÉPTIMA:** Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR a través de su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., realizó Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "Área Lote Útil No. 1A" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800660, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

**OCTAVO:** Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023), entre la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de fideicomitente desarrollador, CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. en calidad de Fideicomitente aportante de recursos, y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de Fiduciaria, se celebró el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de administración, que se identifica con el número 13750, en virtud del cual se estableció que el inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto Bonavento Club Residencial, es el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800660, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

**NOVENO:** Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_, la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. cedió la totalidad sus derechos fiduciarios a la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S., quedando como único fideicomitente desarrollador la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

**DÉCIMO:** Que actualmente el FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR es propietario fiduciario del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40800660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que EL PROMITENTE VENDEDOR ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2.016, y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en dichas normas.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el PROYECTO y de las unidades resultantes del PROYECTO.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**DÉCIMO TERCERO:** Que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar el contenido del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA No. 13750 y sus respectivos Otrosies.**

**DÉCIMO CUARTO:** La gestión de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA 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 **EL PROMITENTE VENDEDOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto denominado **PROYECTO BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL** 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.

**DÉCIMO QUINTO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular

**DÉCIMO SEXTO:** Que, mediante la suscripción de la presente promesa de compraventa, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio del (los) bien (es), que se describe(n), de conformidad con las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-OBJETO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** obrando única y exclusivamente en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, transfiera a título de venta en favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a comprar a aquél, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión que el Patrimonio autónomo **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** tiene y ejerce sobre él Haga clic o pulse aquí para escribir texto..., el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del Proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, se desarrollará sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

Se localiza en la Agrupación de lotes de la Urbanización "Autopista del Sur" y tiene su acceso por zonas comunes de la misma Agrupación. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el Reglamento General de Propiedad Horizontal, su altura libre (utilizable aproximada), se determina por las normas de construcción que reglamentan los Conjuntos Residenciales, a ser levantados en dicha Unidad Privada, con el Área General, Dependencias y Especificaciones, que se describen a continuación:

**ÁREA TOTAL PRIVADA UTIL: CUATRO MIL NOVECIENTOS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (4900.36 M2).**

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Consta de un Lote Privado, para el Desarrollo de un Conjunto Inmobiliario, según las normas Distritales, vigentes.

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Los linderos con zonas comunes de la misma Agrupación y con zonas de uso público de la Urbanización "Autopista Sur", al medio, son los consignados en el Plano de Alindamiento de Propiedad Horizontal No **PH-1 de 1**, aprobado en los términos del Acto Administrativo Número

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

11001- 1-22 2736 de fecha dieciséis (16) de Agosto de Dos Mil Veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el siete (7) de Septiembre de Dos Mil Veintidós (2022).. emitido por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de la ciudad, que hacen parte del presente Acto; y se describen así:

Partiendo del punto Número 1.1, localizado en el paramento contiguo a la Zona de Reserva para Servicios Públicos servidumbre BOSA-PAVCO de la Urbanización Autopista Sur, según plano, hasta el punto Número 1.2, en línea recta y distancia de treinta y siete punto setenta y dos metros (37.72m) limitando, con la misma Zona o Lote de Reserva para Servicios Públicos servidumbre BOSA-PAVCO de la "Urbanización Autopista Sur",

Del punto Número 1.2 hasta el punto Número 1.3, en línea recta y distancia de cien punto treinta y siete metros (100.37m) limitando, con el Lote de Cesión Adicional para Aumento de la Edificabilidad y cesión adicional 3 de la "Urbanización Autopista Sur".

Del punto Número 1.3 hasta el punto Número 1.4, en línea recta y distancia de cuarenta y uno punto veintisiete metros (41.27) limitando, con el Lote de Cesión Obligatoria para Parques -Globo 1 de la "Urbanización Autopista Sur".

Del punto Número 1.4 hasta el punto Número 1.1. o punto de partida cerrando el polígono, pasando por los Puntos Números 1.5 y 1.6, en línea quebrada y distancias sucesivas de setenta y cuatro punto veinticuatro metros (74.24m), cinco punto cero tres metros (5.03m) y veintisiete punto veinticinco metros (27.25m) respectivamente limitando, con el Lote Útil Privado Número 1B de la misma Agrupación y con la Zona de Acceso Comunal de la misma Agrupación.

Cenit: Con el Aire o Vacío Comunal de la Agrupación; y Nadir: Con superficie comunal al medio, que lo separa del Subsuelo Comunal

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50S-40800660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y la cédula catastral en mayor extensión N° 58S-78-1 y 58-78-2.

Los linderos en mención corresponden a la descripción del lote en mayor extensión, los linderos que le corresponderán al inmueble objeto de esta promesa aparecerán en la Escritura Pública de Compraventa, a través de la cual se dé cumplimiento al presente Contrato de Promesa.

El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asignará la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se precisa que el inmueble objeto de este contrato se entregará con acabados de conformidad con el documento denominado "Especificaciones de acabados" que hace parte integral del presente contrato. Al apartamento descrito anteriormente, le corresponde un área construida de Haga clic aquí para escribir texto. metros cuadrados y un área privada de Haga clic aquí para escribir texto.. metros cuadrados, de conformidad con la Licencia de Construcción.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR,** como constructor del PROYECTO queda expresamente autorizado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para realizar todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva EL PROMITENTE VENDEDOR como CONSTRUCTOR RESPONSABLE y Fideicomitente del Fideicomiso que ostenta la calidad de Propietario Inicial, le haga por su cuenta exclusiva al Reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizará dentro de las disposiciones previstas en la citada ley y siempre y cuando dichas modificaciones se realicen antes de la transferencia del inmueble a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La enajenación del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, le corresponderá no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje señalado para el inmueble objeto de este contrato, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y los Decretos Reglamentarios que la modifiquen, adicionen o reformen y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Este inmueble podrá hacer uso de los parqueaderos de residentes, los cuales no serán de uso exclusivo, ni gravados como servidumbre mediante escritura pública a cada propietario, sino que van a servir a aquellos residentes propietarios que posean vehículo y su uso o destinación no podrá alterarse ya que forman parte del proyecto y hacen parte de los bienes comunes del mismo. El consejo de administración elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos, en virtud de la facultad establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta[n] que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha[n] podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de las Unidades Privadas que conforman el Proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, de manera que se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, titular del derecho de dominio del inmueble que se promete en venta, comparecerá en la escritura pública de compraventa conforme lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, el cual **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** El responsable exclusivo del proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, es la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de fideicomitente Desarrollador, quién manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por cambios que implemente el fideicomitente constructor, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de entre otras cosas sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos.

**SEGUNDA. -TRADICIÓN:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, declara que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** adquirió el lote sobre el que se desarrolla el Proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, así:

1. Los lotes de mayor extensión, identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**, realizada mediante la escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y dos (2642) del veintinueve (29) de junio del dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C.
2. Posteriormente, mediante la escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** realizó el englobe de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, naciendo así a la vida jurídica el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40800650.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

3. Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR a través de su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., realizó Constitución de urbanización sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40800650, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "Área Lote Útil No. 1" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.
4. Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR a través de su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., realizó Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de primer nivel sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "Área Lote Útil No. 1A" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800660, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.
5. El PROYECTO se construye de conformidad con la Licencia de Urbanismo y construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0036 del cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriado el dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021) y modificada mediante Acto Administrativo No. 11001-3-23-2296 del seis (06) de diciembre (2023) de dos mil veintitrés, debidamente ejecutoriado el diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023); ambos expedidos por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C., licencia que podrá modificarse para el ajuste de las unidades totales del PROYECTO.

**TERCERA.- VIVIENDA DE INTERES (texto tipo inmueble mayuscula):** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés (texto\_tipo\_inmueble), en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, lo cual se establece en Licencia de construcción otorgada mediante el acto administrativo No. 11001-1-21-0036 del cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriado el dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021) y modificada mediante Acto Administrativo No. 11001-3-23-2296 del seis (06) de diciembre (2023) de dos mil veintitrés, debidamente ejecutoriado el diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023); ambos expedidos por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C., expedido por la curaduría urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C.

**CUARTA. -OBLIGACIONES Y SANEAMIENTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que ni él, ni la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR han enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que hará la entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y los que se indican a continuación: a) Patrimonio de Familia en los términos establecidos en la Ley, b) Las obligaciones y sanciones establecidas en los artículos 8° y 30 de la Ley 3 de 1991, los cuales fueron modificados mediante los artículos 21 y 22 de la Ley 1537 de 2012, el artículo 63 del Decreto 2190 de 2009 y modificados por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, y c) de la HIPOTECA de mayor extensión constituida a favor del Banco que otorga el crédito constructor, la cual será cancelada mediante la escritura por la que se perfeccione el presente contrato, en los términos de ley, una vez pagada la prorrata respectiva, en la medida en que sea cancelado la totalidad del precio pactado en la presente promesa de compraventa por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción de los bienes prometidos en venta, así como de los vicios redhibitorios frente a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** no son constructores, ni promotores, ni comercializadores, ni interventores de proyectos inmobiliarios, de forma que estos no validarán los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a el(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las Unidades De Vivienda De Interés {texto\_tipo\_inmueble}, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** y al **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** ni el fideicomiso mencionado es constructor, promotor, comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a radicar el desenglobe ante la Oficina de Catastro o la que haga sus veces, del predio del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, una vez concluya el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

**QUINTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS:** El proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, el cual hace parte el inmueble objeto de contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del Tres (03) de agosto de 2001. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta que respetará(n) y cumplirá(n) en su totalidad el Reglamento de Propiedad Horizontal a que serán sometidos y que darán cumplimiento a las obligaciones en él contenidas, al igual que sus causahabientes a cualquier título. Además del dominio individual que se promete en venta por ese contrato, la promesa incluye el derecho sobre las zonas y los bienes comunes, en el porcentaje que se señale en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a paz y a salvo el inmueble por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se entregue el inmueble objeto del presente contrato de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar el impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, pago que deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que sea notificado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, en todo caso siempre con anterioridad a la fecha programada para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Lo anterior, teniendo en cuenta que, para el momento de la mencionada firma, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) encontrarse a paz y salvo por todo concepto.

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la fecha de entrega del inmueble, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a partir de la fecha de entrega del inmueble, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa de Catastro.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el[los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de energía, gas natural, teléfono, acueducto y alcantarillado respecto de este último se encuentran cancelados los derechos de conexión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG - números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG - número 108 de 1997.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La conexión de la línea telefónica para el apartamento, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO QUINTO.** EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.

**PARÁGRAFO SEXTO.** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) materialmente objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declaran conocer y aceptar que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL, constituirán a favor de ENEL- CODENSA S.A. E.S.P. servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del PROYECTO BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL, servidumbre que se registrará en el folio en mayor extensión del Conjunto y/o en el folio de cada una de las unidades inmobiliarias que lo conforman, en virtud de la cual ENEL - CODENSA S.A. E.S.P., o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a ENEL-CODENSA S.A. E.S.P. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil

**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en la presente cláusula:

**Valor Total del Inmueble:** Haga clic aquí para escribir texto.

{valor\_pactado\_smlmv}

Suma que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar a favor de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en su exclusiva calidad de administradora del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR, N.I.T. No. 830.054.539-0 por medio de la tarjeta o código de recaudo entregada por EL PROMITENTE VENDEDOR, así:

- a) Suma recibida a la fecha: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto. por concepto de Recursos Propios.
- b) La suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), correspondiente al valor de la cuota inicial que cancelará por su cuenta con recursos propios de la siguiente forma:

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

Cuota	Fecha	Valor
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

- \*La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.), que corresponde a las **cesantías** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto. y que se pagará a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.
- \*La suma de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) que corresponde al **ahorro programado** a que tiene(n) consignados en Haga clic o pulse aquí para escribir texto. y que se le pagará a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la firma del presente contrato.
- c) \*El valor del **subsidio familiar** equivalente a Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) moneda legal colombiana que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará con recursos provenientes del subsidio familiar que tramitará ante la caja de compensación familiar Haga clic o pulse aquí para escribir texto.; el cual tramitará dieciocho (18) meses antes de la fecha fijada para la firma de escritura pública. En virtud del presente documento **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que las sumas indicadas sean giradas o abonadas directa e incondicionalmente a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**.
- d) \*El saldo, es decir la suma de Haga clic aquí para escribir texto.(\$Haga clic aquí para escribir texto.) que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará con el producto del crédito que tramitará ante la entidad Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (en adelante el Banco) a cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado junto con la escritura de compraventa que perfeccione este contrato. En virtud del presente documento **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** autoriza irrevocablemente a la citada entidad competente, para que la suma indicada sea girada o abonada directa e incondicionalmente a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**.

**\*NOTA:** En caso de no hacer uso de cesantías, del ahorro programado, del(los) subsidio(s) y del crédito para el pago del precio, las cláusulas o párrafos que se refieran o establezcan obligaciones a cargo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** respecto a estos, no aplicarán y se tendrán como no escritas dentro de la promesa de compraventa.

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de manera voluntaria realice una consignación por una suma igual o superior a seis millones de pesos moneda corriente (\$6.000.000 m/cte), **EL PROMITENTE VENDEDOR** le(s) solicitará el(los) soporte(s) que acrediten el origen de dicho(s) recurso(s), teniendo en cuenta que por políticas del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

Activos y de Financiación al Terrorismo (SARLAFT), se debe acreditar esta información ante la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. para el registro de los pagos que se realicen por este valor o superior.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE VENDEDOR solicitará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré para garantizar el pago de la suma correspondiente al crédito y al subsidio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del PROMITENTE VENDEDOR, la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los pagos que haga[n] EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga[n] pendientes de cancelación.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se tendrá por incumplido por parte de éste(os) el presente contrato de compraventa, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor del PROMITENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Desde la fecha de la entrega material del inmueble y hasta la fecha de abono efectivo de cualquier saldo del precio, incluido el valor del crédito otorgado por el Banco; EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará intereses de subrogación liquidados a una tasa del dos por ciento (2%) mensual, o la tasa máxima legal permitida, los cuales deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En caso de mora en el pago del capital o de los intereses, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá y pagará intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la ley, según lo previsto en el Código de Comercio Colombiano.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para pago, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del Banco, cuando el incumplimiento no sea por culpa atribuible al PROMITENTE VENDEDOR, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará un interés a la tasa moratoria máxima vigente conforme a la ley, a elección de EL PROMITENTE VENDEDOR, aunque esto no pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL PROMITENTE VENDEDOR exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato o dar por terminado este contrato, entendiéndose que debido a que el retracto del negocio es ocasionado por el incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer efectivo el cobro del valor establecido como arras por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), es consciente que debe presentar los mismos soportes de ingresos tanto para la aprobación de su subsidio de vivienda como para la aprobación de su crédito hipotecario, y que en caso de hacer caso omiso a esta advertencia, asumirá ante EL PROMITENTE VENDEDOR las consecuencias negativas que se puedan generar al presentarse incongruencia en la información presentada, de tal manera que si la Caja de Compensación o la entidad financiera, se abstiene de realizar el desembolso del subsidio o del crédito, o hace un desembolso por un menor valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirá el valor total o la parte que quede pendiente para completar el valor total del inmueble establecido en esta promesa, en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación enviada por parte de la constructora en la que se informe el desembolso parcial o no desembolso del subsidio y/o del crédito, por parte de la Caja de Compensación, la entidad financiera o la entidad correspondiente.

**PARÁGRAFO NOVENO:** En caso de hacer uso del (los) subsidio (s) de vivienda EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a realizar el trámite de obtención del (los) mismo (s), teniendo en cuenta

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

los plazos del proyecto y que de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 1533 de 2019, la vigencia será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una única vez por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses; no obstante, dicha vigencia estará sujeta a la normatividad legal vigente que establezca el Gobierno Nacional. En caso de vencimiento del (los) subsidio (s) familiar (es), será responsabilidad exclusiva del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la realización de los trámites y gestiones necesarias para mantener su vigencia. En caso de pérdida del subsidio familiar por vencimiento del mismo o por cualquier otra circunstancia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá asumir ante el **PROMITENTE VENDEDOR** el pago de las sumas correspondientes al precio de la venta que se pretendía cancelar con el mismo.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en forma expresa autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si de la consulta efectuada con fundamento en esta autorización se concluye que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no es sujeto de crédito por encontrarse reportado por mal manejo comercial y/o financiero de sus obligaciones, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato y restituirá las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo de **SESENTA (60)** días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracts del negocio se produce por el incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

**SÉPTIMA. CRÉDITO HIPOTECARIO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá presentar dieciocho (18) meses antes de la fecha fijada para firma de escritura pública de compraventa, la carta de aprobación de crédito hipotecario para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa. Si entre la fecha de aprobación del crédito hipotecario por parte de la entidad financiera y la firma de la escritura que perfeccione esta promesa, el Banco exigiere otros documentos, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá presentarlos en el plazo que le fije esta entidad. Igualmente se obliga **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija el Banco, necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el retracts realizado en virtud del incumplimiento en el pago del precio que se deriva de la aprobación del crédito mencionado en la presente cláusula y por tanto pudiendo prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para obtener la carta definitiva de aprobación de crédito hipotecario, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá realizar la actualización de su crédito, con una anticipación no mayor a dos (2) meses a la fecha programada para la firma de la correspondiente escritura de compraventa. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** un (1) mes antes a la fecha programada para la firma de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato, la carta definitiva de aprobación de crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o un representante suyo le podrán colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho y sin cobrar suma alguna, a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el trámite de los documentos con destino a la entidad de crédito, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel y que es exclusivamente a su cargo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá firmar a nombre propio un acta provisional de entrega, la cual será utilizada por el **PROMITENTE VENDEDOR** únicamente para fines de agilizar el trámite de desembolso del crédito hipotecario, documento que deberá ser formalizado con anterioridad

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

a la firma de la escritura pública de compraventa. En la fecha de la firma de esta acta provisional, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de un documento en el que se aclare que el acta de entrega suscrita en esa fecha, corresponde a un acta de carácter provisional cuyo fin exclusivo es el de agilizar el desembolso del crédito hipotecario.

**PARÁGRAFO CUARTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**, autorizan al Banco, para que el préstamo que le sea otorgado para pago de parte del precio por parte del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, sea girado directamente a favor del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** por instrucción del **PROMITENTE VENDEDOR** o a quien **EL PROMITENTE VENDEDOR** autorice.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el evento que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** opte por utilizar una financiación inferior a la suma señalada en la cláusula de precio y forma de pago del presente contrato o decida no utilizarla, deberá pagar la diferencia a más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha acordada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc., les cobre el Banco para perfeccionar la aprobación y desembolso del crédito hipotecario, así mismo los timbres de pagarés, la cuota parte de los derechos notariales, y registro y en general los demás documentos que deban otorgarse en desarrollo de este contrato.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato si el Banco negare a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio prevista en la cláusula de precio y forma de pago, por inexactitud de los documentos aportados para la aprobación del crédito, cambio en la capacidad de endeudamiento, por contraer obligaciones adicionales antes del desembolso del crédito y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, o por cualquier otra causa imputable a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, para lo cual procederá restituir las sumas entregadas como parte del precio, en un plazo de **SESENTA (60)** días hábiles contados a partir de la fecha de la formalización de la terminación unilateral de este contrato, previo descuento del valor establecido como arras, entendiéndose que el retracto del negocio se produce en virtud del incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el pago del precio que se deriva de la no aprobación del crédito requerido para el pago del precio del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa y por tanto pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** prometer el inmueble a terceros con plena libertad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil y sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de las obligaciones de este contrato.

**OCTAVA. ARRAS.** – **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** acuerdan que las arras de retractación del negocio serán el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble prometido en venta, suma de dinero que se tendrá entregado y recibido a título de arras, las cuales perderá **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de retractación, debiendo igualmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir las dobladas en caso de que fuere éste quien se retractare del negocio, lo anterior conforme lo establecido en el artículo 886 del Código de Comercio y 1859 del Código Civil, la facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el retracto o desistimiento es por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, bien sea voluntario o en virtud del no pago del precio del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1932 del Código Civil, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deducirá de las sumas entregadas el valor tomado como arras y restituirá el resto de los dineros en un término no mayor a sesenta (60) días hábiles a partir de la fecha en que se verifique el retracto o desistimiento del negocio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el retracto o desistimiento es por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, éste deberá restituir las arras dobladas dentro de un término no mayor a sesenta (60) días hábiles siguientes a partir de la fecha en que se notifique a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la dirección de notificación

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

estipulada en el presente contrato, su interés de no continuar con el negocio.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** estará en libertad de disponer del inmueble prometido por medio del presente contrato, restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza de conformidad con lo establecido en los párrafos primero y segundo de la presente cláusula, según aplique.

**NOVENA. - GASTOS DE LEGALIZACIÓN:** Los gastos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50%) **EL PROMITENTE VENDEDOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta, los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro de la hipoteca a favor de **EL BANCO** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** o de **EL BANCO**, así como las copias con destino al **BANCO, REGISTRO** y **CATASTRO** o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO:** Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA. CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** estipula y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que el destino del inmueble que se promete en venta, es única y exclusivamente para vivienda familiar.

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo y de su esposa(o) y 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 y en la Ley 3a de 1991. No obstante, de ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA.-** La obligación de celebración del contrato prometido se entiende cumplida por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** con su comparecencia a la suscripción de la escritura pública correspondiente y por la instrucción que otorga a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR.**, titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete en venta, el **PROMITENTE VENDEDOR** comparecerá en su calidad de desarrollador y constructor del proyecto y por tanto responsable del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, y el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** a efectos de realizar la tradición del bien objeto de compraventa, ya que ostenta la titularidad del derecho de dominio sobre el mismo.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato el {fecha\_escritura} en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C., a la hora 3:00 p.m.

Se entiende que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** esté obligado a firmar la escritura de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe pagar antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del Banco, tales como firma de pagaré, constitución de seguros, entre otros, trámites que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y acepta(n) cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE VENDEDOR y FIDUCIARIA COLMENA S.A. declaran que sus respectivos representantes legales o apoderados especiales, en su caso, tienen registradas las firmas en la Notaría en donde se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. Por tal razón, EL PROMITENTE VENDEDOR y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 12 decreto 2148 de 1983, no concurrirán a dicha Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la citada escritura pública de compraventa, la cual suscribirán en sus oficinas, sin perjuicio de la obligación de presentar en la Notaría los documentos de rigor que le corresponde allegar para otorgar la escritura pública.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL PROMITENTE VENDEDOR no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, o cualquier documento indispensable para llevar a cabo el proceso de escrituración, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de la obtención de dicho documento, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito físico, o por correo electrónico dirigido a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a la dirección registrada por él(ellos) y este(os) último(s) contará(n) con un plazo de tres (3) días para aceptar el término de prórroga propuesto. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no da respuesta a la comunicación de prórroga remitida por EL PROMITENTE VENDEDOR se entenderá que acepta la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública. Si las partes no llegan a un acuerdo expreso para la fecha y hora del otorgamiento de la escritura, esta será otorgada en la fecha y hora establecida en la comunicación que le haya enviado el PROMITENTE VENDEDOR al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Igualmente el PROMITENTE VENDEDOR, podrá prorrogar la firma de las escrituras públicas, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado. En este caso el PROMITENTE VENDEDOR informará de tales hechos al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por escrito o por correo certificado dirigido a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a la dirección proporcionada por él, informándole los motivos de aplazamiento de las escrituras y la estimación de la nueva fecha de firma.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si la adquisición del inmueble es financiada con crédito otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas en la Resolución 2277 del 17 de abril del 2006, modificada mediante la Resolución 9516 del 20 de octubre de 2010 ambas proferidas Superintendencia de Notariado y Registro; igualmente la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada una vez se surta el reparto por la Superintendencia de Notariado y Registro.

**DÉCIMA SEGUNDA.-ENTREGA DEL INMUEBLE:** EL PROMITENTE VENDEDOR, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los **SESENTA (60)** días hábiles siguientes contados a partir de la firma de la escritura de compraventa e hipoteca, lo anterior siempre y cuando el Banco haya efectuado el desembolso efectivo del crédito a favor del EL PROMITENTE VENDEDOR y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito o casos tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos; etc. En dicho evento EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a remitir una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a la fuerza mayor, al caso fortuito, o al hecho atribuible a un tercero, así como a la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva, las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta obligación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el momento en que se efectúe la entrega material del inmueble prometido, las partes suscribirán un acta donde conste el estado de recibo del inmueble, las reparaciones, servicios de postventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregarlos o repararlos.

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo, sin causa justificada probada o atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos domiciliarios, en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y teléfono. Como el inmueble prometido en venta será entregado únicamente hasta cuando se encuentre provisto de los servicios públicos mencionados, en el evento en que las empresas de servicios públicos domiciliarios encargadas no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Se deja expresa constancia que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en la fecha establecida para ello, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no ha cumplido las obligaciones estipuladas en este contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la forma pactada para la entrega del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a renunciar en la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el contrato prometido, al ejercicio de la acción resolutoria por la forma establecida para la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se harán de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001; por lo tanto, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** es (son) consciente(s) y acepta(n), que es posible que a la entrega del inmueble por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, las zonas comunes del proyecto no se encuentren terminadas, teniendo en cuenta que las mismas se realizan conforme al avance de la construcción del proyecto y la entrega de los inmuebles se realiza de igual manera.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Teniendo en cuenta que el proyecto se realiza con base en la normatividad urbanística vigente y los requerimientos legales establecidos para la construcción de vivienda de interés (texto\_tipo\_inmueble), **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a acatar las directrices establecidas en el manual de operación y mantenimiento del inmueble del cual se le entregará una copia, quedando prohibido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** realizar cambios en el diseño y la estructura del inmueble que pongan en riesgo su propia seguridad y la de sus vecinos.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará a la administración delegada nombrada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda conforme al presupuesto elaborado por la administración delegada designada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de la administración delegada, en calidad de propietario inicial.

**DÉCIMA TERCERA. CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación realizada ante la Secretaría

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

Distrital del Hábitat bajo el No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil veintidós (20\_\_\_\_), aprobada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (20\_\_\_\_).

**DÉCIMA CUARTA. ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos y especificaciones técnicas que conforman EL PROYECTO, las unidades de vivienda privada, parqueaderos y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga a respetar.

También se compromete a respetar el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del inmueble, que también será de cargo de sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** queda autorizado expresamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) como constructor que es del PROYECTO, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc. propuestos por EL PROMITENTE VENDEDOR a lo largo del proceso de ventas y de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para EL PROYECTO del cual hacen parte, modificaciones estas que EL PROMITENTE VENDEDOR estime indispensable o necesarias. Estos cambios se realizarán sin desmejorar las condiciones del PROYECTO y dejando una apariencia similar en los mismos, de acuerdo con lo aprobado por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia a los de(l) (los) inmueble(s) objeto de este contrato

**DÉCIMA QUINTA- GARANTÍAS, DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de inmueble, para que responda por ellos.

1. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) vencido este término.

2. La garantía respecto de las fisuras de asentamiento de muros de inmueble, se atenderá una (1) sola vez, después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble, siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) siga(n) las recomendaciones de aplicación del pañete establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de inmueble por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

21

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o estos últimos en caso de que apliquen, por causa de los sistemas privados de televisión

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de inmueble y la relación de los daños.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse: sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete al **EL PROMITENTE VENDEDOR** respecto de vicios ocultos o rehedibitorios que afecten al inmueble.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR** únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas, legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

**DÉCIMA SEXTA: INDEPENDENCIA DEL CONSTRUCTOR:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

**DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN:** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, y por lo mismo no se aceptará ninguna solicitud de cesión total o parcial que realice **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, salvo en los casos en que la solicitud de cesión se efectúe a favor de un familiar con el cual tenga vinculo en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, hermanos o cónyuge). Sin perjuicio de lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar o no la cesión de los derechos que surjan del presente contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, a favor de sus parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, hermanos o cónyuge), para realizar la solicitud de **CESIÓN, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá cumplir con las siguientes condiciones: **A)** Cancelar en su totalidad la cuota inicial,

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

en el evento en que el **CEDENTE** tenga un saldo por pagar. **B)** En caso de necesitar subsidio de vivienda para el cierre financiero, deberá estar aprobado al mismo cumpliendo con todos los requisitos exigidos en la Ley. **C)** Tener un crédito aprobado por el saldo de la deuda. **D)** Cumplir con los requisitos propios del proyecto, en el evento que aplique.

**PARÁGRAFO:** En caso de muerte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** disponer de inmueble con toda libertad, restituyendo las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, una vez se haya radicado ante **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, bien sea la sentencia judicial por medio de la cual se apruebe el trabajo de partición debidamente ejecutoriada o la escritura pública mediante la cual se haya liquidado la herencia a fin de validar a quien corresponden dichos recursos del que era titular **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**DÉCIMA OCTAVA: PLANTA GENERAL, LOCALIZACIÓN Y ESPECIFICACIONES:** La planta general, la localización y las especificaciones de construcción del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, se suscriben por las partes en anexo separado y forman parte integral de este contrato.

**DÉCIMA NOVENA. ORIGEN DE RECURSOS:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que los recursos que ha pagado y que pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** por concepto del precio del inmueble objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas por la ley y que será el único responsable por los requerimientos que por este hecho pueda realizar cualquier entidad y/o autoridad.

**OBLIGACIÓN ESPECIAL:** Cada **PARTE** se obliga a informarle a la otra **PARTE**, de manera inmediata y en cualquier caso a más tardar el día calendario inmediatamente siguiente al que la **PARTE** tuvo conocimiento, cuando quiera que aquella, una afiliada de aquella o una persona titular de un porcentaje superior al 5% de acciones emitidas por aquella Parte o por una afiliada de aquella **PARTE** sea una persona: (1) designada como 'Nacional Designado' (Designated Nationals), 'Nacional Especialmente Designado' (Special Designated Nationals - SDN), 'Terrorista Especialmente Designado' (Specially Designated Terrorist), 'Terrorista Global Especialmente Designado' (Specially Designated Global Terrorist), 'Traficante de Narcóticos Especialmente Designado' (Specially Designated Narcotics Trafficker), 'Persona Bloqueada' (Blocked Person) por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (Office of Foreign Assets Control - OFAC) del Departamento de Estado de los Estados Unidos de América, o que haya cometido conducta alguna que contrarie lo estipulado por la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)) de los Estados Unidos de América o (2) que se encuentra incluida en lista alguna de 'Programas de Sanciones' de dicha Oficina de Control de Activos Extranjeros (Office of Foreign Assets Control - OFAC) del Departamento de Estado de los Estados Unidos de América, o (3) que se encuentra incluida en lista alguna de prevención y control de lavado de activos, terrorismo, financiación de terrorismo o que sean similares o parecidas a las establecidas en los literales (1) y (2) anteriores, sea que corresponda a una lista de una autoridad estatal o a una lista de cualquier otra autoridad de cualquier otro Estado.

En el evento en que el presente Contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deberá restituir a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas de dinero recibidas sin ningún tipo de interés por concepto del precio del inmueble objeto del Contrato, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato, sin que ello genere multa, compensación o indemnización alguna.

**VIGÉSIMA:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce la existencia del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** y que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., suscribirá las respectivas escrituras de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR y para los efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, de conformidad con las instrucciones otorgadas por EL PROMITENTE VENDEDOR, cuya construcción será levantada por la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.. De forma que la Fiduciaria ni en nombre propio ni como vocera del mencionado Fideicomiso, adquieren obligación o compromiso alguno frente a las actividades de ejecución, vigilancia y control: (i) De la obra, (ii) De las especificaciones de la construcción los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de proyecto, (iv) De la definición y cumplimiento de las condiciones de giro necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del proyecto, (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del proyecto, (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada y, (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos y (ix) de la contabilidad de costos del proyecto.

**VIGÉSIMA PRIMERA. FACTURACIÓN ELECTRÓNICA.** De conformidad con el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la respectiva factura de venta a cuenta del negocio objeto de este Contrato en la dirección de correo electrónico indicada al pie de su(s) firma(s), en los términos del artículo 616-1 del Estatuto Tributario. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) contará con tres (3) días calendario, contados a partir del envío de la factura por parte del PROMITENTE VENDEDOR, para informar a esta última el acuse de recibo y/o el rechazo de la misma; EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) manifestar su rechazo en documento separado físico o electrónico; una vez transcurrido el término recién mencionado EL PROMITENTE VENDEDOR entenderá para todos los efectos que la factura de venta ha sido recibida y aceptada por el EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); todo lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar, con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a conservar la factura de venta por el término establecido en el artículo 632 del Estatuto Tributario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la factura en formato de generación electrónica a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020, esté obligado a facturar electrónicamente, o no estando obligado a ello decide aceptar la factura en dicho formato. Si este fuere el caso, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá informar de dicha condición al PROMITENTE VENDEDOR, y cumplir con todas las obligaciones estipuladas en el Decreto citado, incluyendo encontrarse registrado en el Catálogo de Participantes de Factura Electrónica.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato prestará mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones de hacer, de pagar o de dar, contenidas en el mismo o derivadas de él, evento en el cual basta con la sola presentación de prueba sumaria del incumplimiento por la parte cumplida, para hacer efectivo el mérito de este documento en contra de la parte incumplida. Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato, tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. Para tal fin, las partes acuerdan expresamente, de manera libre y voluntaria, que renuncian a los requerimientos de ley para la constitución en mora.

**VIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES DIRECCIONES DE LAS PARTES:** Las notificaciones que se deban dar las partes en desarrollo del presente contrato, y las cuales no exista la posibilidad de enviar por correo electrónico, se harán enviándolas por correo certificado a las siguientes direcciones:

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

**EL PROMITENTE VENDEDOR:** CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. Dirección Calle 103 B No. 50 -16, Bogotá, D.C. Teléfonos: 7460395.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** La dirección del comprador será tomada como aparece al pie de su(s) firma(s). Las partes se entenderán notificadas el día de recibido de la comunicación escrita, soportado con la fecha y sello de radicación o de confirmación de recibo de correo electrónico. Cualquier cambio de esta información de alguna de las partes en la dirección deberá ser notificada por correo certificado con diez (10) días calendario de anticipación y sólo producirá efectos una vez sea recibida por la otra parte.

**VIGÉSIMA CUARTA.** El presente contrato (incluidos Anexos), constituye el acuerdo total entre las partes y reemplaza en caso de haberse suscrito, la carta de instrucciones y/o contrato de opción de compra, formalizada en la etapa de preventas del proyecto inmobiliario denominado **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, así como cualquier documento previo entregado por cualquiera de las partes, escritos o verbales, con respecto al objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa.

Incluye anexo anunciado: Anexo. Planta General, Localización Y Especificaciones de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C. en la fecha , en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez.

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

---

**KAROL ANGÉLICA RIVERA VARELA.**  
**PROMITENTE VENDEDOR- FIDEICOMITENTE**  
**APODERADA ESPECIAL**  
**NIT. 900.085.546-9**

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

**FIRMA**

**NOMBRE:** Haga clic aquí para escribir texto.

**C.C.** Haga clic aquí para escribir texto. **Expedida en:** Haga clic aquí para escribir texto.

**ESTADO CIVIL:** \_Cmp\_Pal\_Estado\_Civil

**DIRECCIÓN.**

**TEL.**

**CEL.**

**CORREO ELECTRÓNICO.**

**FIRMA**

**NOMBRE:** Haga clic aquí para escribir texto.

**C.C.** Haga clic aquí para escribir texto. **Expedida en:** Haga clic aquí para escribir texto.

**ESTADO CIVIL:** \_Cmp\_Alt\_Estado\_Civil

**DIRECCIÓN.**

**TEL.**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

Haga clic aquí para escribir texto.

CEL.  
CORREO ELECTRÓNICO.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA ENTRE  
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. Y Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir  
texto.

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

-----  
OTORGADA EN LA NOTARÍA -----  
DE DOS MIL -----

ACTOS:	CUANTÍA
0125 – COMPRAVENTA VIS \$ _____	
0315 – CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
XXX - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	\$ _____
0304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO ( )	SIN CUANTÍA
0783 – CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN RESPECTO DE ESTE INMUEBLE	\$

-----  
**COMPRAVENTA**

OTORGANTES:	IDENTIFICACIÓN
VENDEDOR: -----	
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR con NIT: 830.054.539-0-----	

-----  
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: -----  
--- CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. NIT. 900.085.546-9-----

-----  
-----  
COMPRADOR(A)(ES): -----

XXXXXXXX XXXXXX XXXXX

C.C. XX.XXX.XXX

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

DE:

NIT:

A:

PARA LA CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT. 860.002.964-4

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, VOCERA DEL PATRIMONIO  
AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO AUTOPISTA SUR  
con NIT: 830.054.539-0-----

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL ( ) -----  
-----  
-----

MATRICULA INMOBILIARIA: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.----  
-----  
-----

CÉDULA CATASTRAL: 58S-78-1 y 58-78-2 (En mayor extensión) -----  
-----  
-----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los del año dos mil XXXXX (XXXX),

del Circulo de Bogotá D.C., da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n): -----

**PRIMER ACTO  
COMPRAVENTA**

**COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA:** i) **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., en calidad de apoderado especial según Poder Especial que debidamente legalizado se protocoliza con el presente instrumento para que forme parte integral del mismo, y que fue otorgado por el doctor(a) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número **XXXXXXX** de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de representante legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA**, identificada con Nit. 800.150.280-0, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número uno (1) otorgada el día dos (2) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en Medellín- Antioquia-, y de tránsito por esta ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la

Resolución número ciento cinco (105) del quince (15) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza, sociedad que actúa única y exclusivamente en su **calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, identificado con Nit.: **830.054.539-0**, constituido mediante documento privado de fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021), quien en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, (ii) **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, identificada con NIT: 900.085.546-9, constituida mediante la escritura pública número mil trescientos ochenta y tres (1383) del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá D.C., inscrita el día veintidós (22) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el número 01056650 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, y que para los efectos de la presente escritura se denominarán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O DESARROLLADOR**; Y (iii) **XXXXXX XXXX XXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) en \_\_\_\_\_, identificado(a) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **xx.xxx.xxx** expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; y manifestaron que han celebrado un contrato de

**COMPRAVENTA** que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: -----

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021) entre la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** en calidad de fideicomitente desarrollador, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de Fideicomitente aportante de recursos, **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente aportante de inmueble y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se identifica con el número 13750, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR.**

**SEGUNDA:** Que en cumplimiento a lo previsto en la cláusula quinta del Contrato No. 13750 de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos antes mencionado, a través de la Escritura Pública número dos mil seiscientos cuarenta y dos (2642) del veintinueve (29) de junio del dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C., la sociedad **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.** en su calidad de fideicomitente aportante, transfirió a título de adición a fiducia mercantil los inmuebles ubicados en la Avenida Carrera 57 R Sur No. 71 – 93 y Carrera 72 No. 57 R – 22 Sur de Bogotá D.C., identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria números 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**; por lo cual el propietario fiduciario actual de los inmuebles en los cuales se desarrollará el proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, es el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**.

**TERCERA:** Que mediante documento privado de fecha once (11) de agosto del dos mil veintiuno (2021), las sociedades **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**, en calidad de cedente, y **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de cesionario, celebraron el Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio y Fideicomitente del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**, en virtud del cual la sociedad cedente cedió a la sociedad cesionaria el noventa y nueve por ciento (99%) de los derechos fiduciarios y de beneficio, de los cuales es titular en el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**; por lo tanto, la participación en el fideicomiso quedó de la siguiente manera:

<b>Fideicomitente y Beneficiario</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>
VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S	0.50%
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S	99.50%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

**CUARTA:** De manera posterior, a través de la Escritura Pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR**, a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** realizó el englobe de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, naciendo así a la vida jurídica el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40800650.

**QUINTA:** Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR** a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, realizó Constitución de urbanización sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40800650, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado **"Área Lote Útil No. 1"** identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

**SEXTA:** Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR** a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, realizó Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el inmueble identificado con folio

de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "**Área Lote Útil No. 1A**" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800660, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

**SÉPTIMA:** Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023), entre la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** en calidad de fideicomitente desarrollador, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de Fideicomitente aportante de recursos, y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el Otrosi No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de administración, que se identifica con el número 13750, en virtud del cual se estableció que el inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto Bonavento Club Residencial, es el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800660, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

**OCTAVA:** De acuerdo con lo anterior, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, es titular del derecho de dominio de(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). **50S-40800660** (en mayor extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y de los inmuebles que de él surgieron, en virtud de la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

29

**NOVENA:** Que mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_  
( ) de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_),  
otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) de Bogotá, sobre el inmueble en mayor  
extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50\_ - \_\_\_\_\_, se  
constituyó el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **BONAVENTO  
CLUB RESIDENCIAL**.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** Que por medio del presente  
instrumento, **EL VENDEDOR** transfiere a título de compraventa real y  
enajenación perpetua en calidad de tradente- propietario fiduciario a **EL(LOS)  
COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que  
actualmente tiene sobre el bien inmueble identificado con matrícula  
inmobiliaria **XXXXXXX**, el cual hace parte integrante del Proyecto denominado  
**BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, ubicado en la \_\_\_\_\_  
(**DIRECCIÓN CATASTRAL**) de la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto denominado **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL** se desarrollará  
sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

**LINDEROS GENERALES:**

Se localiza en la Agrupación de lotes de la Urbanización "Autopista del Sur" y tiene su acceso por zonas comunes de la misma Agrupación. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el Reglamento General de Propiedad Horizontal, su altura libre (utilizable aproximada), se determina por las normas de construcción que reglamentan los Conjuntos Residenciales, a ser levantados en dicha Unidad Privada, con el Área General, Dependencias y Especificaciones, que se describen a continuación:

**ÁREA TOTAL PRIVADA UTIL: CUATRO MIL NOVECIENTOS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (4900.36 M2).**

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Consta de un Lote Privado, para el Desarrollo de un Conjunto Inmobiliario, según las normas Distritales, vigentes.

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Los linderos con zonas comunes de la misma Agrupación y con zonas de uso público de la Urbanización "Autopista Sur", al medio, son los consignados en el Plano de Alindramiento de Propiedad Horizontal No **PH-1 de 1**, aprobado en los términos del **Acto Administrativo Número 11001- 1-22 2736** de fecha dieciséis (16) de Agosto de Dos Mil Veintidós (2022), debidamente ejecutoriado el siete (7) de Septiembre de Dos Mil Veintidós (2022), emitido por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de la ciudad, que hacen parte del presente Acto; y se describen así:

**Partiendo del punto Número 1.1**, localizado en el paramento contiguo a la **Zona de Reserva para Servicios Públicos servidumbre BOSA-PAVCO de la Urbanización Autopista Sur**, según plano, hasta el punto Número 1.2, en línea recta y distancia de treinta y siete punto setenta y dos metros (37.72m)

limitando, con la misma **Zona o Lote de Reserva para Servicios Públicos servidumbre BOSA-PAVCO** de la **"Urbanización Autopista Sur"**.

**Del punto Número 1.2 hasta el punto Número 1.3**, en línea recta y distancia de cien punto treinta y siete metros (100.37m) limitando, con el **Lote de Cesión Adicional para Aumento de la Edificabilidad y cesión adicional 3** de la **"Urbanización Autopista Sur"**.

**Del punto Número 1.3 hasta el punto Número 1.4**, en línea recta y distancia de cuarenta y uno punto veintisiete metros (41.27) limitando, con el **Lote de Cesión Obligatoria para Parques -Globo 1** de la **"Urbanización Autopista Sur"**.

**Del punto Número 1.4 hasta el punto Número 1.1. o punto de partida cerrando el polígono**, pasando por los **Puntos Números 1.5 y 1.6**, en línea quebrada y distancias sucesivas de setenta y cuatro punto veinticuatro metros (74.24m), cinco punto cero tres metros (5.03m) y veintisiete punto veinticinco metros (27.25m) respectivamente limitando, con el **Lote Útil Privado Número 1B** de la misma Agrupación y con la **Zona de Acceso Comunal** de la misma Agrupación.

**Cenit:** Con el Aire o Vacío Comunal de la Agrupación; y **Nadir:** Con superficie comunal al medio, que lo separa del Subsuelo Comunal

-----

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50S-40800660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y la cédula catastral en mayor extensión N° 58S-78-1 y

58-78-2.

Los Linderos particulares del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal:

**LINDEROS ESPECIALES:** - - - - -

**APARTAMENTO NÚMERO XXX** - - - - -

**GENERALIDADES:** - - - - -

**AREAS TOTALES:** - - - - -

**Área Construida:** - - - - -

**Área Privada:** - - - - -

**Área Común:** - - - - -

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** - - - - -

**DESCRIPCION DE LINDEROS:** - - - - -

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** - - - - -

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde un **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD** sobre los bienes comunes equivalente al \_\_\_\_\_ (0.XXXX %) -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50S-**\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ, ZONA SUR, y las cédulas catastrales en mayor extensión número 58S-78-1 y 58-78-2.-----

**PARÁGRAFO TERCERO.** - No obstante, la mención de la cabida y linderos la **COMPRAVENTA DEL INMUEBLE SE OTORGA COMO DE CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**SEGUNDA. - TRADICIÓN:** EL VENDEDOR adquirió el lote sobre el que se desarrolló el proyecto "**BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**", así:

- 1. Los lotes de mayor extensión, identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**, realizada mediante la escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y dos (2642) del veintinueve (29) de junio del dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C.

2. Posteriormente, mediante la escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá D.C., el **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR**, a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** realizó el englobe de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-32862 y 50S-40147804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, naciendo así a la vida jurídica el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40800650.
3. Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR** a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, realizó Constitución de urbanización sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40800650, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "**Área Lote Útil No. 1**" identificado

con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

4. Por medio de la misma escritura pública número cinco mil setecientos sesenta y cinco (5765) del veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), el **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR** a través de su vocera y administradora **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, realizó Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de primer nivel sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800658, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, de la cual surgieron, entre otros, el inmueble denominado "**Área Lote Útil No. 1A**" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40800660, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.
5. Posteriormente mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ otorgada en la notaria \_\_\_\_\_ de Bogotá se sometió a Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal de segundo Nivel, resultando entre otros el **APARTAMENTO N° XXXX TORRE X**, inmueble objeto de esta venta y que le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. - - - - -
1. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal

aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos  
modificatorios. - .....

**PARÁGRAFO.-** El PROYECTO "BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL", se desarrolló de conformidad con la Licencia de Urbanización y construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0036 del cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021) debidamente ejecutoriado el dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021) y modificada mediante Acto Administrativo No. 11001-3-23-2296 del seis (06) de diciembre (2023) de dos mil veintitrés, debidamente ejecutoriado el diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023).

**TERCERA.- Régimen de Propiedad Horizontal:** El PROYECTO "BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL", fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la **LEY 675 DE 2001** mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( ) de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (202\_), otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) de Bogotá, debidamente inscrita el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (202\_) en el folio de matrícula inmobiliaria No. [.Haga clic o pulse aquí para escribir texto.](#) de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.](#) .....

**PARÁGRAFO:** Mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), del \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (202\_\_\_\_\_ ), otorgada en la Notaría [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.](#) del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico

de Ocupación, de conformidad con lo señalado en la Ley 1796 de 2016, el Decreto 945 de 2017 y a la Instrucción Administrativa número 12 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**CUARTA. - DOMINIO Y LIBERTAD:** EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de compraventa de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y de una hipoteca abierta sin limite en la cuantía que en mayor extensión constituyó a favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A., como consta en la escritura pública número dos mil ochenta y cuatro (2084) del veintisiete (27) de junio de de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del Círculo de Bogotá. Esta hipoteca será cancelada mediante la presente escritura a expensas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que en todo caso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote donde se levanta la construcción, en los casos de ley, y de igual forma, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento respecto de la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto de conformidad con los términos de ley. . - - - - -

-----  
**QUINTA. - REPARACIONES.** - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en calidad de constructora de conformidad con la ley. - -

**SEXTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de \_\_\_\_\_ (\$) \_\_\_\_\_), que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) al **FIDEICOMISO**, así:

A) La suma de \_\_\_\_\_ (\$) \_\_\_\_\_), con **RECURSOS PROPIOS DEL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y que **EL FIDEICOMISO** declara recibidos a su entera satisfacción.

B) La suma de \_\_\_\_\_ (\$) \_\_\_\_\_) que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** con el producto de un crédito que el Banco Haga clic o pulse aquí para escribir texto. , le(s) ha aprobado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato, en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento.

C) La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA SUR** con el producto del Subsidio Familiar otorgado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** \_\_\_\_\_ NIT. \_\_\_\_\_, con Postulación Número \_\_\_\_\_ de fecha XXX (XX) de XX de dos mil XX (XXX).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, éstas **RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de la misma, de forma tal, que la escritura de compraventa se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia, la entidad financiera XXXXXX, no desembolsa el crédito, o la Caja de Compensación XXXXXX, no desembolsa el subsidio, respectivamente, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) del **FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n) quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada o la presente compraventa se rescindirá de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa.

En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar, quien se obliga a su ejecución es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL FIDEICOMISO en calidad de tradente y propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE responsable de la construcción y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

**PARÁGRAFO CUARTO:** Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

**SÉPTIMA. - SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Manifiesta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; y que el plan del cual hace parte el

inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

**PARÁGRAFO:** De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1533 de 2019, la vigencia del subsidio de vivienda familiar será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una única vez por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses; no obstante, dicha vigencia estará sujeta a la normatividad legal vigente que establezca el Gobierno Nacional. En caso de vencimiento del (los) subsidio (s) familiar (es), será responsabilidad exclusiva del **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la realización de los trámites y gestiones necesarias para mantener su vigencia.

**OCTAVA. - CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.** - De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones

conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

**NOVENA. - REMATE JUDICIAL.** - En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere dentro de los cinco (5) años contados a partir de su adquisición, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado en el artículo 2.1.1.1.5.2.1, del Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2015) y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante..."

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

SE PROTOCOLIZAN CARTAS DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR \_\_\_\_\_, identificada con el NIT, \_\_\_\_\_ número de postulación \_\_\_\_\_, que por dicho valor otorgó según comunicación de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ - de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_)

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: \_\_\_\_\_

**DÉCIMA. - IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a radicar la documentación necesaria para obtener el desglose catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el[los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de energía, gas natural, teléfono, acueducto y alcantarillado respecto de este último se encuentran cancelados los derechos de conexión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación

de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.-----

**PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.-** En todo caso ni **EL VENDEDOR** ni **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

**DÉCIMA PRIMERA.-** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hará entrega real y material del inmueble que se transfiere a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público, lo anterior siempre y cuando el banco haya realizado el desembolso efectivo a favor del **VENDEDOR**, y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza

mayor o caso fortuito. -----

-----  
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Será prueba plena de la entrega el acta que se firme entre los contratantes.

-----  
**EI FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mantendrá la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la **ENTREGA MATERIAL** del mismo al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

-----  
**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto de este contrato se entregará con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Distrito, a partir de la fecha de entrega correrán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios, el inmueble objeto de este contrato se entrega dotado de los servicios públicos de acueducto alcantarillado, gas, energía y teléfono y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto y alcantarillado. El valor de los derechos de conexión de gas, energía y teléfono y su respectivo medidor serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** - No obstante, la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquiere(n). -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - De la entrega material del inmueble se elaborará un Acta que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijen las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.-----

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada probada o atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir

el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cancelará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en calidad de propietario inicial. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.-** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y que el plan del cual hace parte tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** de acuerdo con la elegibilidad, documento que se protocoliza con este instrumento. Aplicación del Art. 21 de la ley 1537 de 2012, sin

embargo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante comunicación 7200-2-72357 del 25 de octubre de 2012, emitió un concepto en el sentido de establecer, que la vigencia del artículo 21 de la ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se debe aplicar desde la fecha de transferencia del(los) bien(es) inmueble(s) al(la)(los) beneficiario(a)(s) del subsidio familiar de vivienda. -----

**DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS:** Las partes de mutuo acuerdo manifiestan que los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, es decir el cincuenta por ciento (50%) por el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el otro cincuenta por ciento (50%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos notariales, el impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la hipoteca a favor del **BANCO** Haga clic o pulse aquí para escribir texto serán asumidos exclusivamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL FIDEICOMITENTE**

**DESARROLLADOR.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estos gastos no hacen parte del precio de [l] [los] inmueble[s] y deberán ser cancelados por la parte obligada cuando se causen.

-----

**DÉCIMA TERCERA. - PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. -**

El bien inmueble de este contrato forma parte del Plan de Vivienda cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado bajo el número \_\_\_\_\_ el cual fue otorgado el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del dos mil Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (202Haga clic o pulse aquí para escribir texto.) por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, cuya copia se protocoliza con esta escritura. -----

**DÉCIMA CUARTA. - TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR.-** Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del proyecto **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, se basarán en la siguiente distinción: -----

-----

**DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño

o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respondan por ellos.

**1. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término.

2. La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sigan las recomendaciones de aplicación del paquete establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa

todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete al **EL VENDEDOR** respecto de vicios ocultos o redhibitorios que afecten al inmueble.

**DÉCIMA QUINTA.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** Con la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **VENDEDOR** 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 señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, al cual se le da

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

**DÉCIMA SEXTA.** - **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las siguientes declaraciones: - - - - -

1.- Que acepta que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** comparece a otorgar la escritura pública de venta sólo en la calidad de **TRADENTE- PROPIETARIO FIDUCIARIO** para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. - - - - -

2.- Que da su conformidad a la venta que hace **LA VENDEDORA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR.** - - - - -

3.- Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y a la construcción según les corresponda. - - - - -

4.- Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa en los términos establecidos en el presente contrato. - - - - -

5.- Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá directamente ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia. - - - - -

**DÉCIMA SÉPTIMA.** - **CLÁUSULA DE OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) y

acepta(n) los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** de fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021) y sus otrosíes, suscrito por **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA**.

**DÉCIMA OCTAVA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. - - - - -

**PRESENTE(S)** **EL(LA)(LOS)** **COMPRADOR(A)(ES)** **XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, de las condiciones civiles mencionadas, y manifestó(aron) que: - -

a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en esta

escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace. -----  
-----

b) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa, a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público. -----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Proyecto de Construcción denominado **PROYECTO "BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL"** y se compromete(n) a cancelar las expensas respectivas. -----  
-----

d) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa. -----

**SEGUNDO ACTO**  
**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**

**COMPARECIÓ(ERON) NUEVAMENTE** el(la)(los) señor(a)(es) **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **XX.XXX.XXX** expedida en **XXXXX**, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio, y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el **ARTÍCULO SESENTA (60)** de la **LEY NOVENA (9ª)** de **MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989)**, modificado por el **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38)** y la **LEY TERCERA (3ª)** de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991)** y la

**LEY NOVENTA Y UNO (91) de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA** de este instrumento público, **A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(A)(S) MENOR(ES) EXISTENTE(S) O DE LOS(LAS) QUE LLEGARE(N) A TENER**, el cual se registrará para todos los efectos legales por la citada norma. La presente **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute **EL BANCO XXXXXXXX, Nit XXXXXX** tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s). -----

**NOTA.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la **LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996**, manifiesta **EL(LA)(LOS) DEUDOR(A)(ES)** que el inmueble que hipoteca(n) por medio de éste mismo instrumento **NO SE ENCUENTRA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, pero sobre el predio se constituyó **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, el cual no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute el **BANCO XXXXXXXX**, tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s). -----

### TERCER ACTO

### HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA

**(AQUÍ LA MINUTA DE LA ENTIDAD FINANCIERA CORRESPONDIENTE)**

-----  
-----  
-----  
Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 0451 del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por el BANCO \_\_\_\_\_ NIT. XXXXXXXXXX,, que es la suma de PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.oo) - -

**CUARTO ACTO**  
**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**  
**DE MAYOR EXTENSIÓN**

**(AQUÍ LA MINUTA DE LA ENTIDAD FINANCIERA BANCO \_\_\_\_\_ S.A.) -**

-----  
-----  
-----  
**HASTA AQUÍ LA MINUTA, -----**  
-----  
-----

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**Ley 258/1996.** A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar). - -

-----  
----- El notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil a EL VENDEDOR, ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser una persona jurídica. -----

-----  
----- El Notario indago a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó(aron) que su estado civil es -----

-----  
----- El inmueble objeto de este contrato lo destinará(n) a VIVIENDA FAMILIAR, NO posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar. -----

-----  
----- El notario advirtió a los (las) comparecientes que la ley establece que quedaran viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

-----  
----- **1.** Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres

completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) COMPARECIENTE(S). -----

3. Que la propiedad del(los) bien(es) inmueble(s) objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dinero que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 190 de 1995, 365 de 1997 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes. ---

**CONSTANCIA NOTARIAL (ART. 29 LEY 675 DE 2001).** Para dar cumplimiento al artículo 29 de la ley 675/2001 Se deja constancia que por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración, y no se adjunta paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes. -----

-----  
Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), se protocoliza los siguientes recibos de pago del Impuesto Predial Unificado y paz y salvo de valorización del predio objeto de esta escritura así: -----

-----  
El presente instrumento se otorgó fuera del Despacho Notarial, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983). -----

-----  
Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: -----

-----  
-----  
Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Y para el Patrimonio de Familia, dentro del término perentorio de noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción. --

**JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**                      **HUELLA INDICE DERECHO**  
C.C. No. 79.795.527

**BANCOLOMBIA S.A, SOCIEDAD FIDUCIARIA**, identificada con Nit No. 800.150.280-0, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. DA VINCI** con N.I.T. No. 830.054.539-0, y como Representante Legal de **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** con N.I.T. No. 900.085.546-9.

**COMPRADOR**

C.C. No.

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_  
NO\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Apoderada General del BANCO \_\_\_\_\_, NIT. \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Apoderado General del BANCO DE BOGOTÁ S.A., NIT.

**CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

**FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**

Entre los suscritos a saber:

- i) Por una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 del 15 de enero de 1992, con NIT 800150280-0, quien en el presente instrumento a través de su representante legal **LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.593.897 expedida en Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**;
- ii) Por la otra, **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del 24 de agosto de 2011, inscrito el 31 de agosto de 2011 bajo el número 01508150 del Libro IX, con domicilio en Bogotá, D.C., identificada con el NIT 900.459.857-0, representada por **HUGO ALEJANDRO SAAVEDRA LEÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.490.950, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;
- iii) Por la otra, **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública No. 447 otorgada el 7 de febrero de 1963 ante la Notaría 2 de Bogotá, D.C., inscrita el 14 de febrero de 1963 bajo el número 56178 del libro respectivo, con domicilio en Bogotá, D.C., identificada con el NIT 860.001.307-0, representada por **CARLOS FELIPE CAICEDO SAMPER** identificado con cédula de ciudadanía 79.782.449, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado mediante Acta N° 1019 de Junta directiva de fecha dieciocho (18) de marzo de 2021, documentos que se adjuntan, quien se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**; y
- iv) Por la otra, **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública No.1383 otorgada el 15 de mayo de 2006 ante la Notaría 36 de Bogotá, D.C., inscrita el 22 de mayo de 2006 bajo el número 01056650 del Libro IX, con domicilio en Bogotá, D.C., identificada con el NIT 900.085.546-9 representada por **HUGO ALEJANDRO SAAVEDRA LEÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.490.950, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual



se adjunta, quien se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**, en conjunto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se denominarán los **FIDEICOMITENTES**.

Hechos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** (el "**CONTRATO**"), el cual se registró por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes

#### CONSIDERACIONES

- PRIMERA.** - Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adelantará bajo su responsabilidad un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) denominado "**AUTOPISTA SUR**" (en adelante el "**PROYECTO**"), sobre los **INMUEBLES** (como este término se define más adelante), para lo cual declara haber realizado los estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del **PROYECTO**.
- SEGUNDA.** - Que el día 24 de diciembre del 2020 el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**, en calidad de promitente vendedor, junto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre los derechos fiduciarios del presente contrato en cabeza del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**, (el "**CONTRATO DE PROMESA**"), en el cual ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** son parte, ni asumen obligaciones en relación con la misma.
- TERCERO.** - Que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** transferirá por su cuenta y riesgo los **INMUEBLES** al **FIDEICOMISO** (en los términos que se definen más adelante) y ostentará el 99% de los derechos fiduciarios en relación con el presente **CONTRATO**, a partir de la **FECHA DE FIRMA**, mientras se expide por parte de las autoridades competentes la aprobación de la licencia de urbanismo y construcción para el **PROYECTO**, a su vez el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostentarán en partes iguales el 1% restante de los derechos fiduciarios en relación con el presente **CONTRATO**.
- CUARTA.** - Que dentro de los 15 días siguientes a la obtención de la licencia de urbanismo y construcción para el **PROYECTO**, el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostenta el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** serán cedidos por él a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**, terminando así su participación en el presente **CONTRATO**. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS RECURSOS** deberá pagar al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** una suma equivalente a Treinta y Dos Mil Cuatrocientos Millones de Pesos Mote (\$32.400.000.000.00) como contraprestación por los derechos fiduciarios a ser cedidos, de manera independiente de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO**, por

lo tanto no existirá ninguna responsabilidad por parte de estos últimos en relación con dicho pago.

- QUINTA.-** Que durante la **FASE DE PARQUEO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS RECURSOS** celebrarán un contrato de garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios de los cuales son titulares en el **FIDEICOMISO** en favor de **BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S.** (en adelante el "**ACREEDOR**"), para respaldar las obligaciones adquiridas directamente por ellos con este último (el "**CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA**"). Para efectos de claridad, ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, así como tampoco el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** son partes del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA**, ni asumen obligaciones en relación con el mismo.
- SEXTA.-** Que una vez se termine definitivamente la **FASE DE PARQUEO** para el desarrollo del **PROYECTO**, se haya cancelado la garantía mobiliaria constituida en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA** (y así lo hayan acreditado el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** a la **FIDUCIARIA** en los términos del presente **CONTRATO**), el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumirá las actividades de **PROMOTOR, CONSTRUCTOR** y **GERENTE**, como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente **CONTRATO**, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
- SÉPTIMA.-** Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá con **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** un **CONTRATO DE PREVENTAS** para la administración de los recursos de los **COMPRADORES** interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias del proyecto, cuya finalidad será recaudar y administrar los recursos de los **COMPRADORES**, mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato, y, éstos sean entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y destinados por éste al desarrollo del Proyecto de Construcción. Para efectos de claridad, durante la **FASE DE PARQUEO** el **CONTRATO DE PREVENTAS** mencionado en la presente consideración, y el patrimonio autónomo constituido en virtud del mismo, no tendrán ningún tipo de relación, vínculo o negocio contractual o extracontractual con el **FIDEICOMISO** ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**.
- OCTAVA.-** Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** instruirá de forma irrevocable a la **FIDUCIARIA** para que una vez se cumplan las condiciones de entrega de recursos que se establezcan en el **CONTRATO DE PREVENTAS** que suscribirá este con **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, los recursos sean trasladados al **FIDEICOMISO** que por el presente contrato se constituye y, no sean entregados directamente a él. Para efectos de claridad, durante la **FASE DE PARQUEO** el **CONTRATO DE PREVENTAS** mencionado en la presente consideración, y el patrimonio autónomo constituido en virtud del mismo, no tendrán ningún tipo de relación, vínculo o negocio, contractual o extracontractual con el **FIDEICOMISO** ni con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**.



- NOVENA.** - Que para adelantar el **PROYECTO** una vez se termine la **FASE DE PARQUEO**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** requieren contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, reciba la propiedad de los **INMUEBLES**, así como la totalidad de los **RECURSOS** que los **FIDEICOMITENTES** destinen para tal fin, y realice los **PAGOS** que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, todo en los términos del presente contrato fiduciario. Para dicho objetivo, los **FIDEICOMITENTES** solicitaron los servicios de la **FIDUCIARIA**, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue aceptada por aquel.
- DÉCIMA.** - Que únicamente a partir de la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** gestionará el crédito que se requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera, con el fin de que el **FIDEICOMISO** que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.
- DÉCIMA PRIMERA.** - Las **PARTES** del presente contrato conocen y aceptan que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** no hace parte ni es responsable de ningún tipo de actividad relacionada con la gerencia, construcción, fases, desarrollo o financiación del **PROYECTO**. Así mismo, las **PARTES** reconocen que ni el **FIDEICOMISO**, ni la **FIDUCIARIA** tendrán un vínculo contractual con el **ACREEDOR**, pues dicho vínculo es con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las **PARTES** se obligan conforme a las siguientes

**CLÁUSULAS**  
**CAPITULO I**  
**DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO**

**PRIMERA: DEFINICIONES.** Para los efectos del presente **CONTRATO** los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. **ACREEDOR:** Tiene el significado a este término en las consideraciones del presente **CONTRATO**. En todo caso ni el **FIDEICOMISO**, ni la **FIDUCIARIA** tendrán un vínculo contractual con el **ACREEDOR**, pues dicho vínculo es entre el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
2. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son los **INMUEBLES**, el aporte nominal de los **FIDEICOMITENTES**, los **RECURSOS**, y todos los bienes que integran el **FIDEICOMISO**, dentro de los que se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del **PROYECTO** o sean el producto del desarrollo del **PROYECTO** o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del **FIDEICOMISO**.

(R)

3. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, con las cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de manera independiente de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** celebre los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** para la adquisición de una o varias de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**, las cuales serán transferidas a los **COMPRADORES** cuando cumplan las obligaciones dinerarias acordadas en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA** y se reciba la correspondiente instrucción por parte de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Los **COMPRADORES** no participarán en las decisiones ni directrices del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** relacionadas con la definición, promoción y ejecución del **PROYECTO**, pues sus derechos se circunscriben a los consagrados en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**, así como en el presente contrato de fiducia.

4. **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA:** Tiene el significado asignado a este término en las consideraciones del presente **CONTRATO**.

5. **CONSTRUCTOR:** Es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien adelantará la construcción del **PROYECTO** como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

6. **CONTRATO DE PREVENTAS:** Es el Contrato de Administración de Recursos del **PROYECTO** en su fase de preventas, que suscribirá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con la **FIDUCIARIA** una vez se dé inicio por parte del primero a la comercialización del **PROYECTO**.

7. **CRÉDITO:** Es la obligación crediticia adquirida para el **PROYECTO** con la **ENTIDAD FINANCIERA**, la cual será desembolsada al **FIDEICOMISO** o a quien la **FIDUCIARIA** como vocera de este señale por escrito, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Para efectos de claridad, el **FIDEICOMISO** únicamente tendrá la capacidad de obtener un **CRÉDITO** una vez se dé la terminación de la **FASE DE PARQUEO** y la garantía mobiliaria constituida en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA** se haya cancelado en los términos dispuestos en este **CONTRATO**.

8. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera que otorgue el **CRÉDITO** al **FIDEICOMISO**.

9. **FASE DE ADMINISTRACIÓN:** Es la etapa que se inicia con el término de la **FASE DE PARQUEO** y termina cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** establecidas en el contrato de **CONTRATO DE PREVENTAS**, o cuando cumplido el plazo para el cumplimiento de estas, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no haya acreditado su cumplimiento de conformidad con lo establecido en el contrato de **CONTRATO DE PREVENTAS**.

10. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa durante la cual se llevará a cabo la construcción del **PROYECTO**, que se inicia desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE PREVENTAS** y se suscriba el Acta de inicio de obra; y se extenderá hasta la transferencia de la última de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**.



11. **FASE DE PARQUEO:** Es la etapa que ocurre desde la **FECHA DE FIRMA** hasta la fecha en la que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** entreguen a la **FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por representante legal, en la cual se dé constancia de que la garantía mobiliaria constituida sobre los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA** ha sido cancelada por el **ACREEDOR**. Para efectos de claridad, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** deberán incluir como anexo a la comunicación mencionada el certificado emitido por Confecámaras de cancelación de la inscripción ante el Registro de Garantías Mobiliarias de la garantía mobiliaria constituida sobre los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA** y el paz y salvo del **ACREEDOR**. En caso de que no se adjunte dicho certificado, la **FIDUCIARIA** no podrá dar por terminada la **FASE DE PARQUEO**, ni levantar la **GARANTÍA MOBILIARIA**. En todo caso, para efectos de claridad, durante la **FASE DE PARQUEO** deberán ocurrir los siguientes eventos:

- i) Los **FIDEICOMITENTES** remitan la cesión de derechos fiduciarios en virtud de la cual el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** ceda el cien por ciento (100%) de sus derechos a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y se haya registrado dicha cesión.
- ii) Los **FIDEICOMITENTES** remitan una comunicación suscrita por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** donde se certifique que se han cumplido en su totalidad las obligaciones adquiridas en la promesa de compraventa suscrita el 24 de diciembre de 2020.

12. **FECHA DE FIRMA:** Significa la fecha en que las **PARTES** suscriben el presente **CONTRATO**.

13. **FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo constituido mediante el presente **CONTRATO** denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR** e identificado con el NIT 830.054.539-0.

14. **GERENTE:** Es **EL FIDEICOMITE DESARROLLADOR**, quien adelantará la gerencia del **PROYECTO** como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

15. **INMUEBLES:** Significa los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, D.C., bajo las nomenclaturas Calle 57 Sur No. 71-93 y Carrera 72 No. 57R-22 Sur, identificados con la matrícula inmobiliaria número 50S-32862 y 50S-40147804, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, con las especificaciones los linderos indicados en la escritura pública número mil trescientos sesenta y cuatro (1364) del 26 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría Única de Cota, las cuales se transcriben a continuación: (a) el inmueble identificado con CHIP AAA00117WFDE, Nomenclatura AC 57 R SUR 71 93, cédula catastral 58-S-78-1, Matrícula inmobiliaria N° 50S-32862, e inscrito a nombre de **SULEASING** (Hoy **BANCOLOMBIA S.A.**) presenta los siguientes linderos: Por El Norte: Línea quebrada continua y curva en distancias sucesivas de 12,9 mtrs, 3,2 mtrs, 117,7 mtrs y 12,4 mtrs con la Avenida Calle 57R SUR; Por El Oriente: En distancia de 115.1 mtrs con predio 71 75 de la AC 57R SUR y en parte con la Avenida Calle 57R SUR; Por El Sur: Línea quebrada continua en distancia 51.4 mtrs, 22.0 mtrs y 89.1 mtrs con el predio 57R 22 SUR de la KR 72; y Por El Occidente: En distancia de 90.1 mtrs con la CARRERA 72 y con un área calculada

- aproximada de 14.533,37 M2; y (b) el inmueble identificado con CHIP AAA0017WFCN, Nomenclatura KR 72 57R 22 SUR, cédula catastral 58S-78-2 e inscrito a nombre de **SULEASING** (Hoy **BANCOLOMBIA S.A.**) con un área de mil setecientos ochenta y dos metros cuadrados con veintisiete decímetros de metro cuadrado (1.782.27 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte.- Con el predio matriz alinderado en el punto primero de la cláusula segunda de la escritura pública número 10786 del 26 de noviembre de 1993, suscrita en la notaría 29 del círculo de Bogotá D.C, terrenos de propiedad de Superbus de Bogotá S.A en dirección Oriente - Occidente, en línea recta, partiendo del mojón trece (13) al mojón doce (12) en una distancia de ochenta y nueve metros con seis centímetros (89.06 mts). Por el Occidente - Con la Avenida Federico Lleras o carrera setenta y ocho (78) en dirección Norte-Sur, en línea recta, partiendo del mojón doce (12) al mojón dos (2) en una distancia de veinte metros (20 mts). Por el Sur - Con terrenos de propiedad de Pavco S.A en dirección Occidente - Oriente en línea recta partiendo del mojón 2 al mojón 14, en una distancia de 89.19 mts. Por el Oriente - Con el predio matriz alinderado en el punto primero de la cláusula segunda de la escritura pública número 10786 del 26 de noviembre de 1993, suscrita en la notaría 29 del círculo de Bogotá D.C, terrenos de propiedad de Superbus de Bogotá S.A, en dirección Sur-Norte, en línea recta partiendo del mojón catorce (14) a mojón trece (13) en una distancia de veinte metros (20 mts).
16. **PAGOS:** Son los pagos que la **FIDUCIARIA** realice como vocera del **FIDEICOMISO** y exclusivamente con cargo a los **RECURSOS** del mismo, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
17. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Es el contrato que una vez iniciada la **FASE DE CONSTRUCCION**, celebran el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **COMPRADORES** en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO**, respecto de una determinada **UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO**.
18. **PROMOTOR:** Es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien adelantará la promoción del **PROYECTO** como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
19. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación de dos (2) proyectos de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) que denominarán según los contratos de preventas que se suscriban, que serán llevadas a cabo por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los **INMUEBLES** bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control en dos (2) etapas cada uno, conformados por un total de mil seiscientos cincuenta y cuatro (1654) apartamentos o unidades de vivienda de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP), con un término aproximado de construcción de cuarenta y ocho (48) meses.
- El **PROYECTO** se ejecutará por cuenta y riesgo exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.
- Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de los **COMPRADORES** por cambios que implemente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, (i) en razón de



exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de, entre otras cosas, sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de etapas; (b) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (c) ubicación de la portería o acceso; (d) número de parqueaderos privados o de visitantes; (e) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnico; y/o (iii) modificaciones que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** determine efectuar al **PROYECTO**. Esta salvedad deberá quedar establecida en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, razón por la cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga con la suscripción del presente contrato a incluir este párrafo en tales negocios que celebre con los **COMPRADORES**.

20. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del **FIDEICOMISO** provenientes de los siguientes conceptos: (a) Los que transfiera el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** por la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) cada uno a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** le informe el número de la cuenta bancaria del **FIDEICOMISO**; (b) Los recursos que entreguen los **COMPRADORES**; (c) Los derivados del **CRÉDITO**; (d) los demás que por cualquier concepto ingresen al **FIDEICOMISO**; y (e) los rendimientos que generen los **RECURSOS**.
21. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes resultantes del **PROYECTO**, una vez sometidos los **INMUEBLES** al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria.
22. **VEEDOR:** Es la persona jurídica expresamente designada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del listado que le suministre la **FIDUCIARIA**. El **VEEDOR** será contratado por el **FIDEICOMISO**, y ejecutará las funciones previstas en este contrato de fiducia, al igual que en el contrato de prestación de servicios que se suscriba con el **FIDEICOMISO** para tales fines.

**SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIO.** Son partes del presente contrato las siguientes:

1. La **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**.
2. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**
3. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS:** Es la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**
4. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES:** Es la sociedad **DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La participación de los **FIDEICOMITENTES** equivale a los aportes que cada una de ellas realice al **FIDEICOMISO**. Para todos los efectos fiscales y tributarios, los **FIDEICOMITENTES** serán los **BENEFICIARIOS** en el **FIDEICOMISO**.

<u>FIDEICOMITENTE</u>	<u>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN</u>
FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES	99%
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	0.50%
FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS	0.50%

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Una vez el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** ceda el cien por ciento (100%) de los derechos que ostenta en el Fideicomiso a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**, los porcentajes de participación serán:

<u>FIDEICOMITENTE</u>	<u>PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN</u>
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	0,5%
FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS	99,5%

**PARÁGRAFO TERCERO:** En todo caso el beneficiario de las utilidades una vez termine la **FASE DE PARQUEO**, e iniciada la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** será en un cien por ciento (100%) el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los **FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que en la **FASE DE ADMINISTRACIÓN** y en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** el control y manejo del **FIDEICOMISO**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien se encargará de instruir a la **FIDUCIARIA** respecto de la administración de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, por lo que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** administrará y/o transferirá de conformidad con las instrucciones que le imparta dicha parte únicamente, por lo que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá dar instrucciones, actos de disposición (sin que esto implique la transferencia de los **INMUEBLES**), limitación al dominio de los **INMUEBLES** y administración del **FIDEICOMISO**, entre otros, sin requerir autorización previa de los demás **FIDEICOMITENTES**, siempre dentro de lo previsto expresamente en este **CONTRATO**.

Las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que afecten los derechos y/o beneficios estipulados en el presente **CONTRATO** a favor de los demás **FIDEICOMITENTES** requerirán autorización de estos. Para efectos de claridad, y durante la **FASE DE PARQUEO**, las instrucciones deberán ser otorgadas de manera conjunta entre los **FIDEICOMITENTES**, y éstos no podrán instruir a la **FIDUCIARIA** a llevar a cabo actos de disposición o limitación sobre los **INMUEBLES** (incluyendo, pero sin limitarse a actos que por cualquier razón limiten el derecho de dominio).

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** conocen y aceptan que no tendrán ninguna injerencia ni responsabilidad en la ejecución del **PROYECTO**, pues el responsable exclusivo de la construcción,



ejecución y comercialización del proyecto inmobiliario estará en cabeza única y exclusivamente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD.** El objeto del presente **CONTRATO** es la administración por parte de la **FIDUCIARIA** de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y la realización de los **PAGOS**, a través del **FIDEICOMISO**. En desarrollo de dicho objeto la **FIDUCIARIA** adelantará las siguientes actividades:

1. En la **FASE DE PARQUEO**, el **FIDEICOMISO** no podrá obtener, contraer o recibir recursos provenientes de **CRÉDITOS**, así como no podrá otorgar garantías o llevar a cabo actos de disposición sobre los **INMUEBLES**, los derechos fiduciarios, y/o cualquier **BIEN FIDEICOMITIDO**, salvo por el registro de la garantía mobiliaria que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** constituirán sobre los derechos fiduciarios de los cuales son titulares en el **FIDEICOMISO** en favor del **ACREEDOR**, y la cesión de los derechos fiduciarios que ostenta el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** a favor de los **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**. Para efectos de claridad, durante la **FASE DE PARQUEO** los únicos actos de disposición sobre los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y los derechos fiduciarios serán aquellos determinados por el **ACREEDOR** en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA**, en caso de ser aplicable. Estos actos se adelantarán conforme lo previsto en el párrafo segundo de la cláusula segunda del presente contrato.
2. En la **FASE DE ADMINISTRACIÓN** se mantendrá la titularidad jurídica de los **INMUEBLES** hasta tanto se cumplan las condiciones para continuar con la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, en el evento en que no se cumplan las condiciones establecidas, se procederá a restituir la titularidad jurídica de los **INMUEBLES** a favor de quien se encuentren registrados los mismos.
3. En la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, se adelantarán las siguientes actividades: a) mantener la titularidad jurídica de los **INMUEBLES**; b) Recibir, administrar e invertir los **RECURSOS**; c) Efectuar los **PAGOS**; d) Registrar las obras ejecutadas del **PROYECTO** cuando a ello haya lugar; e) Ostentar la calidad de titular del crédito constructor aprobado por la **ENTIDAD FINANCIERA**, para el desarrollo del **PROYECTO**; así como recibir los recursos derivados del **CRÉDITO** y suscribir los títulos valores mediante los cuales se instrumenten las obligaciones; f) Otorgar garantías reales y suscribir la hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre los **INMUEBLES** a favor de la **ENTIDAD FINANCIERA** para garantizar el pago del **CRÉDITO** que se otorgue para el desarrollo del proyecto inmobiliario, g) Transferir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** o a terceros previa instrucción escrita del **FIDEICOMITENTE**; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

## **CAPITULO II** **BIENES E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

**CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO.** De conformidad con los Artículos 1226 y 1233 del Código de Comercio colombiano, con la suscripción del presente **CONTRATO** por parte de los **FIDEICOMITENTES** se constituye el **FIDEICOMISO** afecto a la finalidad del **CONTRATO**, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la **FIDUCIARIA**. Dichos

(e)

bienes se mantendrán separados del resto de los bienes de la **FIDUCIARIA** y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este **FIDEICOMISO** se denominará "**FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**" y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la **FIDUCIARIA**.

Al **FIDEICOMISO** ingresarán los **BIENES FIDEICOMITIDOS** de conformidad con la **CLÁUSULA QUINTA** del presente **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO IMPLICACIONES DE LOS BIENES FUTUROS:** Las **PARTES** que celebran el presente **CONTRATO** reconocen y aceptan que podrán existir bienes futuros, cuya administración se llevará a cabo conforme las reglas establecidas en este **CONTRATO**.

#### **QUINTA: TRANSFERENCIA Y SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.**

1. **TRANSFERENCIA DE RECURSOS:** Los **RECURSOS** serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del **FIDEICOMISO** que para el efecto informe la **FIDUCIARIA**.
2. **TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES:** El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** se obliga a que dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la **FECHA DE FIRMA**, **BANCOLOMBIA S.A.** de conformidad con su instrucción y en virtud de un ejercicio de la opción de compra de los **INMUEBLES** transfiera por su cuenta, riesgo y a su nombre como aporte al **FIDEICOMISO** los **INMUEBLES**. Para que dichas transferencias se hagan efectivas, es necesario que se cuente con un estudio de títulos favorable sobre los **INMUEBLES** emitido por un abogado señalado por la **FIDUCIARIA**.

Los gastos del estudio de títulos exigido por la **FIDUCIARIA** para la **TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES** serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

3. **SANEAMIENTO DE LOS INMUEBLES:** En la escritura pública de transferencia al **FIDEICOMISO**, y en la **FECHA DE FIRMA** y mediante la firma del presente **CONTRATO**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** declarará que los **INMUEBLES** se hallan libres de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos por escritura pública y limitaciones de dominio o limitaciones de comercialización de cualquier índole, que los transferirán a paz y salvo por todo concepto y en especial de tasas, contribuciones, impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y demás conceptos asociados causados hasta la fecha de transferencia y conforme a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa de fecha 24 de diciembre de 2020 suscrito con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**. En todo caso, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** responderá por los tributos no pagados frente a la **FIDUCIARIA**, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes de los **INMUEBLES** o de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos del contrato antes mencionado.

El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** con la suscripción del presente **CONTRATO** y desde la **FECHA DE FIRMA** se obliga al saneamiento de los **INMUEBLES**, en especial por evicción y vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al **FIDEICOMISO** cuya vocera es la **FIDUCIARIA** sino también frente a terceros, obligándose expresamente a comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia a realizar dicha manifestación. En caso de que no comparezca a suscribir la correspondiente escritura con la finalidad citada, autoriza irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que en su nombre realice la mencionada declaración, para lo cual con la firma del presente contrato la instruye irrevocablemente para tal fin.

El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** declarará en la escritura pública de transferencia y en la **FECHA DE FIRMA** y mediante la firma del presente **CONTRATO** que los **INMUEBLES** nunca han sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo, saldrán siempre en defensa de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas. Lo anterior porque al momento de adquirir los **INMUEBLES**, fueron aplicadas las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que los mismos no se encontraran en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado de él su propietario o poseedor, o abandonado a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad.

4. **SANEAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga expresamente a comparecer en las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** para efectos de (i) ratificar que mediante dichas escrituras públicas se está dando cumplimiento a las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y al presente **CONTRATO** (según sea aplicable), y de (ii) declarar que mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**, por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de las mencionadas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, de la restitución fiduciaria o de las obligaciones que puedan surgir en virtud del respectivo contrato fiduciario, así como por todas aquellas actuaciones y/o reclamaciones procesales o extraprocesales que se adelanten en contra o de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, y por el saneamiento de los mismos.

Excepto que se cuente con los activos disponibles para el efecto, el **FIDEICOMISO** no asumirá compromisos obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las mencionadas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, los cuales quedan a cargo exclusivo de los **FIDEICOMITENTES** por lo cual y en razón de ello los **FIDEICOMITENTES** se obligan a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia de los **INMUEBLES** y/o las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - La transferencia de los **INMUEBLES** se entenderá perfeccionada para todos los efectos, incluidos los contables y tributarios, en la fecha en la cual el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** entregue a la **FIDUCIARIA** el certificado de tradición y libertad de los **INMUEBLES** en el cual conste que se ha producido el registro de la transferencia a favor del **FIDEICOMISO**. Por consiguiente, en este momento se realizarán los registros al interior del **FIDEICOMISO** en los que conste la transferencia de los **INMUEBLES**.

No obstante, cuando los **INMUEBLES** o las **UNIDADES INMOBILIARIAS** sean enajenados por parte del **FIDEICOMISO**, se entenderá que la mencionada transferencia se perfecciona para todos los efectos, incluidos los contables y tributarios, en la fecha de suscripción de la respectiva escritura

pública por parte de todos sus intervinientes. Dado lo anterior, sólo hasta ese momento la **FIDUCIARIA** procederá a realizar el registro que corresponde sobre dicha enajenación. Para efectos de claridad, esta posible enajenación de los **INMUEBLES** únicamente podrá suceder a partir de la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Con la transferencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMISO**, se cumple con la obligación de transferencia del derecho de dominio de los mismos a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**. Los **FIDEICOMITENTES** declaran expresamente entender y aceptar que exoneran a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de cualquier reclamación en tal sentido, renunciando consciente y voluntariamente a comprometer de alguna manera los **INMUEBLES** con medidas de inscripción de demanda, renunciando desde ya a la condición resolutoria derivada del precio y la forma de pago, salvo de la restitución en caso que no se perfeccione la cesión de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**. Por lo tanto, si existe alguna controversia al respecto deberá ser resuelta directamente entre los **FIDEICOMITENTES**, conforme sus acuerdos privados.

### CAPITULO III FASE DE PARQUEO

**SEXTA. - FASE DE PARQUEO.** Durante la **FASE DE PARQUEO**, el **FIDEICOMISO** será el titular y propietario de los **INMUEBLES**. La **FIDUCIARIA** podrá dar por terminada la **FASE DE PARQUEO** únicamente cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** entreguen a la **FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por el representante legal, en la cual se dé constancia de que la garantía mobiliaria constituida sobre los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA** ha sido cancelada por el **ACREEDOR**. Para efectos de claridad, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** deberán incluir como anexo a la comunicación mencionada el certificado emitido por Confecámaras de cancelación de la inscripción ante el Registro de Garantías Mobiliarias de la garantía mobiliaria constituida sobre los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA** y el paz y salvo del **ACREEDOR**. En caso de que no se adjunte dicho certificado, la **FIDUCIARIA** no podrá dar por terminada la **FASE DE PARQUEO**, ni levantar la **GARANTÍA MOBILIARIA**:

1. Los **FIDEICOMITENTES** remitan la cesión de derechos fiduciarios en virtud de la cual el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** ceda el cien por ciento (100%) de sus derechos a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y se haya registrado dicha cesión.
2. Los **FIDEICOMITENTES** remitan una comunicación suscrita por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** donde se certifique que se han cumplido el en su totalidad las obligaciones adquiridas en la promesa de compraventa suscrita el 24 de diciembre de 2020.

**PARÁGRAFO PRIMERO. -** Durante la **FASE DE PARQUEO**, (i) el **FIDEICOMISO** no tendrá ningún tipo de relación, vínculo o negocio, contractual o extracontractual, con cualquier otro patrimonio autónomo constituido con la finalidad de administrar recursos del **PROYECTO**, en especial con el patrimonio autónomo que se constituya en virtud del **CONTRATO DE PREVENTAS** y (ii) no podrá llevarse a cabo ninguna disposición del derecho de dominio sobre los **INMUEBLES** y/o los derechos fiduciarios ni constituirse gravamen, embargo, comercialización o

limitación al derecho de dominio diferente a aquellas relacionadas con el **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Las **PARTES** consienten y declaran expresamente que (i) durante la **FASE DE PARQUEO**, las actividades desarrolladas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** en virtud del **CONTRATO DE PREVENTAS** no tienen ninguna injerencia, efecto o cualquier tipo de consecuencia sobre el **FIDEICOMISO** y, por ende, sobre los **INMUEBLES** y/o derechos fiduciarios, y la posibilidad de disponer de ellos para efectos de la ejecución del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA**, en caso de ser necesario y para dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE PREVENTA** se deberá acreditar el levantamiento de la garantía mobiliaria.

En todo caso El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mantendrán indemne a el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** de cualquier responsabilidad por la ejecución del presente **CONTRATO** y del **PROYECTO**.

#### **CAPÍTULO IV** **FASE DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO**

**SÉPTIMA. - FASE DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO.** Durante la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar ante la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE PREVENTAS** para el **PROYECTO**, todo con el fin de dar inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.

En el evento en que se venza el plazo establecido en el **CONTRATO DE PREVENTAS** y no se logre por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE PREVENTAS**, se procederá con la terminación del presente **CONTRATO** de forma automática y sin que se requiera ningún requisito adicional al acaccimiento del plazo, evento en el cual la **FIDUCIARIA** podrá proceder con la restitución de los **INMUEBLES** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS** y/o del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a prorrata de los derechos fiduciarios que cada uno de ellos tenga respecto a cada uno de los **INMUEBLES**.

Una vez finalizada la **FASE DE ADMINISTRACIÓN** con el cumplimiento de los requisitos establecidos con anterioridad, podrá darse inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**.

#### **CAPITULO V** **FASE DE CONSTRUCCIÓN**

**OCTAVA. - FASE DE CONSTRUCCIÓN - DESARROLLO DEL PROYECTO:** Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del **PROYECTO**, la cual estará vigente desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las condiciones, y se extenderá hasta la transferencia de todas las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**. En esta fase se continuará con la administración de todos los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, los cuales se destinarán al desarrollo del **PROYECTO** en los términos del presente **CONTRATO**. Una vez culminado el

desarrollo del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, procederá con la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **COMPRADORES** de acuerdo con las instrucciones que por escrito imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Para el inicio de la **FASE DE CONSTRUCCION**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá suministrar la información requerida por la **FIDUCIARIA** para llevar a cabo el **PROYECTO** conforme lo exige la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## CAPITULO VI ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO

**NOVENA- INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO:** Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente **CONTRATO** expresa e irrevocablemente imparten a la **FIDUCIARIA** las siguientes instrucciones y autorizaciones:

**9.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** Autoriza a la **FIDUCIARIA** para que administre los **RECURSOS** a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la **FIDUCIARIA**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, los cuales podrán ser invertidos junto con sus rendimientos, en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Fiducuenta administrado por la **FIDUCIARIA**, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente **CONTRATO**, cuyo reglamento ha estado a disposición de los **FIDEICOMITENTES** y de los **COMPRADORES** en la página web de la **FIDUCIARIA** ([www.fiduciariabancolombia.com](http://www.fiduciariabancolombia.com)).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los **RECURSOS** depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la **FIDUCIARIA** garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

**9.2 TENENCIA Y CUSTODIA DE LOS INMUEBLES:** Los **FIDEICOMITENTES** instruyen irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, una vez este reciba la titularidad jurídica de los mismos, le entregue de los **INMUEBLES** a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**, teniendo en cuenta lo establecido en el contrato de promesa de compraventa de fecha 24 de diciembre de 2020, esta entrega constará en el contrato que por documento privado suscribirá con el **FIDEICOMISO** en la fecha de la escritura pública de transferencia de cada **INMUEBLE**.

Una vez se entreguen real y materialmente los **INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la **FIDUCIARIA** deberá constituir mediante documento privado un nuevo contrato de comodato precario entre el **FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que evidencie la entrega real y material de los **INMUEBLES** hecha por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** y se darán por terminado los contratos de comodato precario suscritos con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**.

**9.3 PAGOS:** Una vez se hubiese iniciado la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, los **PAGOS** se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:



1. La **FIDUCIARIA** realizará los **PAGOS** que instruya por escrito el **GERENTE** con el visto bueno del **VEEDOR**, para lo cual deberán diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la **FIDUCIARIA**.
2. La instrucción de **PAGO** deberá estar acompañada de la copia de la factura o soporte que corresponda (conservando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales, por lo que establezcan las normas legales y que corresponden a los **PAGOS**), con el visto bueno del **VEEDOR**, quien verificará previamente bajo su exclusiva responsabilidad que el **PAGO** y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la **FIDUCIARIA** rechazará el **PAGO** sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la **FIDUCIARIA**.
3. La instrucción de **PAGO** debe recibirse por la **FIDUCIARIA** con una antelación no menor a tres (3) días hábiles respecto de la fecha en que deba efectuarse el **PAGO**. Si no se recibe con dicha antelación, la **FIDUCIARIA** queda exonerada de toda responsabilidad por el **PAGO** respecto del cual se presentó tal circunstancia.
4. Las instrucciones de **PAGO** deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la **FIDUCIARIA** y deberá indicar como mínimo lo siguiente:
  - i) Nombre o razón social del destinatario del **PAGO**
  - ii) Número de identificación del destinatario del **PAGO**
  - iii) Concepto y cuantía del **PAGO**
  - iv) Fecha de realización del **PAGO**
5. Los **PAGOS** se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la **FIDUCIARIA**.
6. La **FIDUCIARIA** efectuará las deducciones fiscales y declaraciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.
7. En el evento que los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO** no fueren suficientes para atender los **PAGOS**, la **FIDUCIARIA** notificará de este hecho al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien deberá cubrir la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la **FIDUCIARIA**. Si transcurridos esos cinco (5) días hábiles el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no consigna el faltante, la **FIDUCIARIA** se abstendrá de efectuar el correspondiente **PAGO**, sin que por ello se genere responsabilidad alguna para la **FIDUCIARIA**. La insuficiencia de **RECURSOS** no generará ninguna responsabilidad a la **FIDUCIARIA**, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el **FIDEICOMISO** no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de **RECURSOS**. En ningún caso el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES**, estará obligado a hacer aportes adicionales.

**9.4 PRELACIÓN DE PAGOS:** Para la realización de **PAGOS** se tendrá en cuenta la siguiente prelación:

1. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
2. Comisión Fiduciaria.

2

3. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del **PROYECTO**.
4. Créditos con la **ENTIDAD FINANCIERA**.
5. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.
6. Pagos a terceros con cargo a los remanentes que instruyan los **FIDEICOMITENTES**.

**9.5 TRÁMITES PARA EL PROYECTO:** La **FIDUCIARIA** exclusivamente en su condición de vocera del **FIDEICOMISO** realizará los siguientes trámites únicamente una vez se hubiese iniciado la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**:

1. Suscribir ante la **ENTIDAD FINANCIERA** y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del **CRÉDITO**, el cual deberá ser desembolsado al **FIDEICOMISO**.
2. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Suscribir la escritura pública por la cual se establezca o reforme el régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o sustituyan.
4. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al **PROYECTO**, las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **COMPRADORES** de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, al igual que a favor de las personas señaladas en la cláusula segunda.
5. Realizar los registros de las mejoras incorporadas a los **INMUEBLES** en desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto entregue el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, con el visto bueno del **VEEDOR**. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del **PROYECTO** a título de mejoras.
6. Realizar la liquidación del presente **CONTRATO**, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.

**DÉCIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS.** La **FIDUCIARIA** remitirá los **FIDEICOMITENTES** y a la **ENTIDAD FINANCIERA** (cuando esta se aplicable) una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral contada a partir de la fecha de celebración del presente contrato y ajustada a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada a la **FIDUCIARIA**. En caso de que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, los **FIDEICOMITENTES** deberán informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la **FIDUCIARIA** cumplirá con su



obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la **FIDUCIARIA**.

**DÉCIMA PRIMERA. VEEDURÍA:** Las labores de veeduría del **PROYECTO** en lo que al **FIDEICOMISO** se refiere serán adelantadas directamente por el **VEEDOR**, quien será contratado por el **FIDEICOMISO**, y ejecutará las funciones previstas en este contrato y en el contrato que se suscriba para tal fin.

## **CAPITULO VII OBLIGACIONES Y DERECHOS**

**DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Además de las previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio, la **FIDUCIARIA** tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el marco del presente **CONTRATO**:

1. Administrar los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
2. En su exclusiva calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, y únicamente una vez se hubiese finalizado la **FASE DE PARQUEO** suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del **CRÉDITO**.
3. Efectuar los **PAGOS**.
4. En su exclusiva calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, transferir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **COMPRADORES**, de los beneficiarios de transferencia señalados en la cláusula segunda, o de los terceros que los **FIDEICOMITENTES** señalen en su instrucción.
5. Aplicar los principios rectores, la debida reserva y las normas legales vigentes o las que las modifiquen o sustituyan, sobre protección de datos y archivos de la información que reciba, para los fines del presente **CONTRATO**.
6. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente **CONTRATO**.

**DÉCIMA TERCERA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** En virtud del presente contrato la **FIDUCIARIA** adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir a los **FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente **CONTRATO**.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada en la oportunidad establecida en el presente **CONTRATO**.
3. Renunciar a la administración del **FIDEICOMISO** por las causas previstas en el **CONTRATO** y en la ley. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en el que la **FIDUCIARIA** renuncie a la administración del **FIDEICOMISO**, deberá cooperar con los **FIDEICOMITENTES** y realizar sus mejores esfuerzos para ceder su posición contractual en favor de la fiduciaria de reemplazo que éstos designen.

4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este **CONTRATO**.

**DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES.** Además de las obligaciones previstas en la ley, en virtud de este **CONTRATO**, los **FIDEICOMITENTES** están obligados a:

1. Efectuar los aportes de que trata la Cláusula Quinta del presente **CONTRATO**.
2. Abstenerse de enajenar los **INMUEBLES** y/o limitar su derecho de dominio de cualquier forma durante la **FASE DE PARQUEO**.
3. Abstenerse de instruir al **FIDEICOMISO** a contraer **CRÉDITOS** en la **FASE DE PARQUEO** y/o otorgar garantías de cualquier tipo, diferente a la constitución de la garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** en virtud del **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA**.
4. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** se obliga a transferir al **FIDEICOMISO** de los **INMUEBLES** libres de embargos, opciones de compra, pleitos pendientes, procesos jurídicos, gravámenes y limitaciones al dominio, similares o limitaciones o a su comercialización.
5. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumirán la obligación de saneamiento de los **INMUEBLES**, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al **FIDEICOMISO** y a terceros. Con la firma del presente **CONTRATO** autorizan irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que haga constar en su nombre esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia de los **INMUEBLES**.
6. Dar aviso a la **FIDUCIARIA** (si se está en la **FASE DE PARQUEO**) de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y la posesión quieta y pacífica de los **INMUEBLES**, y en todo caso, exhibir el presente **CONTRATO** y el contrato de comodato respectivo, para dejar establecido ante la autoridad competente la transferencia de propiedad y la imposibilidad de perseguir los activos que integran el **FIDEICOMISO**.
7. Desarrollar todas las actividades que permitan a la **FIDUCIARIA** el logro de la finalidad contemplada en el presente **CONTRATO**, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente **CONTRATO**.

**DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS Y DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES.** Además de las obligaciones previstas en la ley, y las establecidas en este **CONTRATO**, LOS **FIDEICOMITENTES APORTANTE DE RECURSOS Y APORTANTE DE LOS INMUEBLES** estarán obligados a:

1. Efectuar el aporte de que trata el párrafo primero de la Cláusula Quinta del presente **CONTRATO**.



2. Elaborar y suscribir las comunicaciones de que trata la cláusula sexta del presente **CONTRATO** en los términos allí establecidos.

**DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Además de las obligaciones previstas en la ley, y las establecidas en este **CONTRATO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** estará obligado a:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la transferencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMISO**.
2. Asumir la obligación de saneamiento de los **INMUEBLES**, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al **FIDEICOMISO** y a terceros, así como comparecer a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las **UNIDADES INMOBILIARIAS** para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra. En el evento en que no comparezca, autoriza irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que haga constar en su nombre esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
3. Elaborar y suscribir las comunicaciones de que trata la cláusula sexta del **CONTRATO** en los términos allí establecidos.
4. Informar a los **COMPRADORES** que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del **PROYECTO**, de manera que los **COMPRADORES** conozcan que la estructuración, ejecución y control del **PROYECTO** en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará a la **FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES** cuando existan circunstancias que afecten el normal desarrollo del **PROYECTO**.
5. Fijar las **CONDICIONES** en la **PROMESA DE COMPRAVENTA** que celebre con cada uno de los **COMPRADORES** atendiendo las previsiones del presente contrato e indicando de manera clara y concreta la **UNIDAD INMOBILIARIA** sobre la cual recae la **PROMESA DE COMPRAVENTA** y los valores que deberá transferir el **COMPRADOR**.
6. Entregar a la **FIDUCIARIA** copia de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** celebradas con cada uno de los **COMPRADORES**.
7. No recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (**FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR, CONSTRUCTOR**) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los **COMPRADORES**, toda vez que estos **RECURSOS** deben depositarse por éstos directamente en el **FIDEICOMISO**.
8. Asumir las sanciones, intereses, multas y cualesquiera otros conceptos que puedan llegar a generarse por aspectos fiscales y tributarios de los **INMUEBLES** y de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, y en general, cumplir con las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes a ellas, por lo cual exime a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de las actividades relacionadas con tales deberes y les exonera de responsabilidad por dicho concepto.

(P)

- 9. Obtener la certificación técnica de ocupación del **PROYECTO** de manera previa a la escrituración de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, y entregarla a la **FIDUCIARIA** para que proceda con su protocolización en el folio de matrícula de los **INMUEBLES** de mayor extensión donde se desarrollará el **PROYECTO**, al igual que en los folios de matrícula de cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes.

Es claro que la **FIDUCIARIA** no procederá con la suscripción de las escrituras públicas respectivas si no se cuenta con dicha certificación técnica de ocupación.

- 10. Remitir a las autoridades competentes las copias de las actas de supervisión técnica independiente contratada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el **PROYECTO** que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación.
- 11. Dar aviso a la **FIDUCIARIA** de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y la posesión quieta y pacífica de los **INMUEBLES**, y en todo caso, exhibir el presente contrato y del contrato de comodato, para dejar establecido ante la autoridad competente la transferencia de propiedad de que trata el presente contrato y la imposibilidad de perseguir los bienes que integran el **FIDEICOMISO**.
- 12. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que la **FIDUCIARIA** le requiera para el cumplimiento de sus gestiones, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que los **FIDEICOMITENTES** no suministren la información requerida por la **FIDUCIARIA**, con la suscripción del presente contrato se faculta a la **FIDUCIARIA** para terminar el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la **FIDUCIARIA**.
- 13. Desarrollar todas las actividades que permitan a la **FIDUCIARIA** el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.
- 14. Pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente que garantice el pago de dicha comisión y de los demás costos del **FIDEICOMISO**.
- 15. Asumir los gastos que se causen por la transferencia de **RECURSOS**, transferencia de los recaudos y **PAGOS** establecidos en este **CONTRATO**, los cuales serán descontados por la **FIDUCIARIA** de los **RECURSOS** durante la **FASE DE CONSTRUCCION**. En el evento que los **RECURSOS** sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente **CONTRATO** se obligan a entregar los **RECURSOS** necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** lo requiera.
- 16. Efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realicen los **FIDEICOMITENTES** en desarrollo de sus obligaciones de hacer, por conceptos cuyos costos sean imputables al **PROYECTO**. Esta actividad la realizarán los **FIDEICOMITENTES** en condición de mandatario, en virtud de mandato sin representación del **FIDEICOMISO**, el cual acepta los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente **CONTRATO**.



17. Suministrar a la **FIDUCIARIA** los **RECURSOS** necesarios para la defensa y protección los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones.
18. En virtud del contrato de comodato que se suscriba sobre los **INMUEBLES**, se obliga a ejercer la tenencia real y material de los **INMUEBLES** y a velar por su cuidado y mantenimiento durante todo el tiempo de ejecución del **PROYECTO**, una vez reciba dichos **INMUEBLES** puesto que inicialmente el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** será quien ostente la tenencia material de los **INMUEBLES** a título de comodato.
19. Al momento de liquidación del presente contrato, asumir todas las obligaciones que se encuentren a cargo del **FIDEICOMISO**, y que no pudiesen ser canceladas con cargo a los **RECURSOS** existentes en el mismo.
20. Suministrar a la **FIDUCIARIA** toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o transferencias, cuando aplique, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, deberán suministrar como mínimo la siguiente información:
  - i) Nombre o razón social completos del tercero
  - ii) Número de identificación del tercero
  - iii) Dirección y Ciudad del tercero
21. Desarrollar todas las actividades que permitan a la **FIDUCIARIA** el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR.** Además de las previstas en la ley, son obligaciones especiales del **CONSTRUCTOR** a partir de la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**, como mínimo las siguientes, las cuales estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como una obligación de hacer no remunerada:

1. Realizar sobre los **INMUEBLES** todas las obras necesarias para el desarrollo del **PROYECTO** hasta su finalización.
2. Presentar a su nombre la licencia de construcción y urbanismo del **PROYECTO** y gestionar las modificaciones en caso de que se requiera.
3. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.
4. Realizar directamente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el **PROYECTO**.
5. Entregar el **PROYECTO** debidamente terminado cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.

- 6. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al **PROYECTO**.
- 7. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, así como los rendimientos semanales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.
- 8. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.
- 9. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes, demoras ni pérdidas por ésta causa.
- 10. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de constructor, como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos en su calidad de **CONSTRUCTOR**.
- 11. Efectuar la entrega material definitiva de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **COMPRADORES** y al beneficiario, obligación que cumplirá una vez se haya protocolizado la certificación técnica de ocupación del **PROYECTO** en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde a los **INMUEBLES** de mayor extensión, al igual que en las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del mismo.
- 12. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del **PROYECTO**, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los **COMPRADORES** como a la copropiedad del **PROYECTO**.
- 13. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, póliza todo riesgo en construcción, y de responsabilidad civil extracontractual, cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR, NIT. 830.054.539-0**, en las siguientes condiciones:

- i) Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca la **ENTIDAD FINANCIERA** que otorgue el **CRÉDITO** para el desarrollo del **PROYECTO**.
- ii) Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos y de urbanismo de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.

Cuando las garantías se vean afectadas con ocasión de la ocurrencia de siniestros, las mismas deberán reponerse con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la **FIDUCIARIA** efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al **FIDEICOMISO**.



**DÉCIMA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL GERENTE DEL PROYECTO.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del **GERENTE del PROYECTO** a partir de la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como una obligación de hacer no remunerada:

1. Impartir por escrito a la **FIDUCIARIA** las instrucciones necesarias para la realización de los **PAGOS**.
2. Presentar una certificación semestral a la **FIDUCIARIA**, contada desde la fecha de inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, en donde se indique que los **RECURSOS** se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.
3. Proporcionar toda la información que requiera la **FIDUCIARIA** para llevar la contabilidad y para efectuar los correspondientes registros contables en el **FIDEICOMISO**.
4. Tramitar directamente ante la **ENTIDAD FINANCIERA** el otorgamiento del **CRÉDITO** e impartir las instrucciones necesarias para que la **FIDUCIARIA** en su exclusiva calidad de vocera del **FIDEICOMISO** suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del **CRÉDITO**.
5. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y remitirla a la **FIDUCIARIA** para su revisión, así como comparecer a la suscripción de la respectiva escritura pública y gestionar su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
6. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre los **INMUEBLES** y sobre cada una de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, cuando así se requiera.
7. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyan las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los **COMPRADORES**.
8. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.

**DÉCIMA NOVENA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del **PROMOTOR del PROYECTO** a partir de la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**, como mínimo las siguientes obligaciones, las cuales estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como una obligación de hacer no remunerada:

1. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de ventas, mercadeo, promoción y comercialización del **PROYECTO**, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.
2. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I numeral 3.4.7.1. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. En desarrollo de lo anterior, se obliga a solicitar autorización previa a la **FIDUCIARIA** para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características determinadas por la **FIDUCIARIA**, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la **FIDUCIARIA**.

(R)

3. Informar a los **COMPRADORES** claramente acerca de los derechos y obligaciones que adquieren con motivo de su vinculación al presente negocio fiduciario, de forma previa a que ello ocurra, y entregarles una copia del presente contrato al igual que de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, entregando a la **FIDUCIARIA** constancia de recibido de los mismos por parte de los **COMPRADORES**.
4. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación y/o comercialización de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**.
5. Coordinar la vinculación de los **COMPRADORES**, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros **COMPRADORES** en vincularse al **PROYECTO**, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del **FIDEICOMISO** para tales efectos.
6. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio de Entrevista (SARLAFT) que suscriba con la **FIDUCIARIA** para las actividades de vinculación de los terceros al **PROYECTO**.
7. Informar expresa y claramente a los **COMPRADORES**, lo cual debe constar en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** con relación al **PROYECTO**.
8. En relación con los datos personales de los **COMPRADORES** suministrados a la **FIDUCIARIA** con ocasión del presente contrato, certifica: i) que cuenta con la autorización libre, previa, expresa e informada de los titulares de los datos para que la información sea compartida para las finalidades exclusivas previstas en este contrato; ii) que ha informado a los titulares de los datos sobre la finalidad y los derechos les asisten en virtud de la autorización otorgada, y iii) que ha dado cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia.
9. Dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por las normas legales vigentes y específicamente lo que señale la Superintendencia de Industria y Comercio de cara al deber de divulgación de información a los consumidores de bienes inmuebles destinados a vivienda.

**VIGÉSIMA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.** Corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio colombiano, con excepción del derecho a revocar el presente **CONTRATO** ya que el mismo es irrevocable.

**VIGÉSIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.** Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales de los **COMPRADORES** las siguientes:

1. Suscribir con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.
2. Entregar directamente al **FIDEICOMISO** y no al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** u otros terceros, el valor correspondiente al pago de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, conforme el plan de pagos acordado con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.



3. Declarar bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la **FIDUCIARIA** en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al **PROYECTO**, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la **FIDUCIARIA** con respecto a dichos activos, se obligan irrevocablemente a responder ante la misma, relevando de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.
4. Suministrar a la **FIDUCIARIA** toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato. En todo momento la información suministrada por los **COMPRADORES** debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
5. Depositar los recursos a que se obligan con ocasión de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, únicamente en las cuentas bancarias abiertas a nombre del **FIDEICOMISO**, en las fechas y montos allí indicados, aceptando las consecuencias que se deriven de su incumplimiento.
6. Comparecer a otorgar la escritura de transferencia de la **UNIDAD INMOBILIARIA**, en la fecha convenida con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y que será informada por este último a la **FIDUCIARIA** en la debida oportunidad, y pagar lo que le corresponda por la transferencia (notaría y registro).
7. Desde el momento de la entrega de la **UNIDAD INMOBILIARIA** a su favor por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, serán de cargo del **COMPRADOR** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si el **COMPRADOR** no se presentare a recibir la(s) **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a considerar que tal(es) **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)** han sido recibidas a satisfacción por el **COMPRADOR** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la obra de la construcción del proyecto.
8. No ceder su la calidad de **COMPRADORES** sin la aceptación escrita previa del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de la **FIDUCIARIA**.
9. Las demás previstas en el presente contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: DERECHOS DE LOS COMPRADORES.** Además de las previstas en ley, son derechos a favor de los **COMPRADORES** los siguientes:

1. Recibir la transferencia de la **UNIDAD INMOBILIARIA** a título de compraventa, libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal y las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos.
2. Recibir materialmente la **UNIDAD INMOBILIARIA** a su favor por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos contemplados en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

P

3. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** garantizará al **COMPRADOR**, conforme la ley aplicable, el buen funcionamiento de la unidad entregada, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
4. Recibir los informes periódicos que presente la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO** cada seis (6) meses contados desde la firma de este contrato, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Ceder su calidad de tales; la **FIDUCIARIA** puede objetar al cesionario conforme la ley aplicable.
6. Los demás previstos en el presente **CONTRATO**.

### **CAPITULO VIII DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

**VIGÉSIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** La **FIDUCIARIA** responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio colombiano y por realizar todas las actividades 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, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente **CONTRATO**, como tampoco los **PAGOS** a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente **CONTRATO**, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

En caso de no cumplimiento de sus obligaciones o frente al retraso en el cumplimiento de las mismas por parte de la **FIDUCIARIA**, por causas externas no imputables a la **FIDUCIARIA**, tales como, pero sin limitarse a, la fuerza mayor, caso fortuito y/o situaciones imprevistas o imprevisibles, no se generará responsabilidad alguna para la **FIDUCIARIA**, quien, en todo caso, implementará las medidas razonables a su cargo con el fin de dar solución a la situación presentada y lograr el cumplimiento de sus obligaciones.

La **FIDUCIARIA** en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el **FIDEICOMISO** o por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la **FIDUCIARIA** en relación con actos u obligaciones del **FIDEICOMISO**, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la **FIDUCIARIA** es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguientes aspectos o actividades:

1. La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de ventas del **PROYECTO**, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los **INMUEBLES**, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, la determinación de los puntos de equilibrio establecidos por los **FIDEICOMITENTES** en la **FASE PREVIA** del **PROYECTO**. El **FIDEICOMISO** no será garantía ni fuente de pago de las

sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud de dichos actos.

2. Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas con **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquiera otra orden relacionada con el **PROYECTO** o las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la **FIDUCIARIA** y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Por lo tanto, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será el único responsable de llevar a cabo bajo su cuenta y riesgo los desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de conformidad con las obligaciones adquiridas directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
3. La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el **PROYECTO**, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
4. Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor o interventor del **PROYECTO**, calidades que la **FIDUCIARIA** en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.
5. Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con los **FIDEICOMITENTES**, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir a los **FIDEICOMITENTES**, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato los **FIDEICOMITENTES** se obligan a atender, responder y mantener indemne a la **FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO** de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud la **FIDUCIARIA** estará facultada para llamar en garantía al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el evento en que ella lo requiera.
6. Por el éxito o fracaso del **PROYECTO** o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la **FIDUCIARIA**.

**VIGÉSIMA CUARTA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previstas en otras cláusulas del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con la suscripción del presente documento declara, reconoce y acepta irrevocablemente lo siguiente:

1. Instruir bajo su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad los desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que se requieran hacer por incumplimiento en las **CESIONES**, por lo tanto, la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** actuara exclusivamente de conformidad con la instrucción que le imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Declarando desde ya indemne a la **FIDUCIARIA**, **FIDEICOMISO** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** de cualquier reclamación que realicen los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en relación con dichas instrucciones.

2

2. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su condición de **CONSTRUCTOR**, es el responsable exclusivo por el cumplimiento de las obligaciones del enajenador de vivienda durante el periodo en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley 1796 de 2016. Para efectos de claridad, ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** ni el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** serán responsables por este tipo de obligaciones.

Por tal motivo, le corresponde al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley señalada, en los términos que establezca el Gobierno Nacional.

3. La tenencia de los **INMUEBLES**, de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** o áreas comunes del **PROYECTO** en ningún momento o circunstancia estará radicada en la **FIDUCIARIA** o en el **FIDEICOMISO**, sino exclusivamente en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud del contrato de comodato suscrito con el **FIDEICOMISO**.

Por tal razón, exclusivamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por los perjuicios derivados de daños, merma, deterioro, ruina, destinación diferente o ilegal descuido en la custodia o del mal uso de los **INMUEBLES** o las **UNIDADES INMOBILIARIAS** o áreas comunes del **PROYECTO**, y por el pago de todos los conceptos inherentes a la administración, custodia y cuidado de dichos activos, tales como cuotas de administración, servicios públicos, vigilancia, tasas y contribuciones generadas por los mismos. En consecuencia, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** exonera a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de cualquier responsabilidad frente a tales conceptos.

4. En la enajenación de los **INMUEBLES**, de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** o de las áreas comunes del **PROYECTO**, según corresponda, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.
5. La entrega material definitiva de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **COMPRADORES**, se llevará a cabo por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una vez se haya protocolizado la certificación técnica de ocupación del **PROYECTO** en los folios de matrícula inmobiliaria que corresponden a los bienes de mayor extensión, al igual que en los de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes de los mismos.

Cualquier responsabilidad de todo tipo con ocasión del incumplimiento de lo anterior, incluidas multas por parte de autoridad competente, se encuentran en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** y a salir en su defensa en desarrollo de estos conceptos.

6. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable frente a la **FIDUCIARIA**, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento dentro del **PROYECTO** de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.

7. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en la administración de los **RECURSOS** y la atención de los **PAGOS**, expresa e irrevocablemente se exime a la **FIDUCIARIA** de toda responsabilidad relacionada con el **PROYECTO**, toda vez que su desarrollo y la ejecución en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos, tributarios, comerciales y de cualquier otra índole, son de responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
8. Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** serán responsables por la mora en la realización de los **PAGOS** cuando la misma sea imputable al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al destinatario del correspondiente **PAGO**.
9. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el **PROYECTO**.
10. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con la suscripción del presente documento exonera al **FIDEICOMISO** y la **FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad relacionada con los actos del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que excedan el mandato otorgado por el **FIDEICOMISO** de conformidad con el poder que para el efecto se genere con el fin de suscribir las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **COMPRADORES**, la minuta aprobada y el manual operativo que para el efecto se le suministre, y por ende el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a responder ante el **FIDEICOMISO**, ante la **FIDUCIARIA**, ante los **COMPRADORES**, terceros y ante las autoridades competentes por la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que realice: i) a favor de un tercero diferente al informado a la **FIDUCIARIA**, ii) a favor de un tercero que no se encuentre debidamente vinculado con la **FIDUCIARIA**, iii) a favor de un tercero que no haya pagado la totalidad de la **UNIDAD INMOBILIARIA** en las cuentas del **FIDEICOMISO**, iv) en un modelo de escritura de transferencia diferente al aprobado por la **FIDUCIARIA** y en cualquier caso en el evento en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** transfiera las **UNIDADES INMOBILIARIAS** excediendo el mandato en los términos convenidos en este documento, para efectos de lo cual deberá comparecer para defender al **FIDEICOMISO** y a la **FIDUCIARIA** de cualquier reclamación por este concepto, así como a asumir todos los costos y gastos que se generen para la **FIDUCIARIA** por cualquier reclamación de terceros, y en todo caso la **FIDUCIARIA** podrá incluir estos gastos como un costo del **FIDEICOMISO** en los términos descritos en el contrato de fiducia.

En desarrollo de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable frente a la **FIDUCIARIA**, las autoridades competentes, los **COMPRADORES**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES** y ante terceros por la escrituración de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **COMPRADORES**.

**VIGÉSIMA QUINTA: DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES SOBRE SUS BIENES.** Los **FIDEICOMITENTES** declaran que los bienes de que disponen en el momento de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, aparte de los que conforman el **FIDEICOMISO**, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas para con sus acreedores con anterioridad a la fecha de la celebración del presente documento. Así mismo, manifiestan que con la celebración del contrato de fiducia mercantil no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y, aseguran además que la celebración del presente contrato de fiducia mercantil no tiene como causa, ni produce como

(7)

efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, ni la evasión o elusión tributaria, y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

**CAPITULO VIII  
GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

**VIGÉSIMA SEXTA: GASTOS.** La totalidad de los gastos que ocasione la administración del **FIDEICOMISO**, así como los gastos que genere la suscripción del presente contrato serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y se cancelarán con cargo exclusivo a los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO**.

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

1. La comisión fiduciaria prevista en el presente contrato.
2. Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de la cuenta de manejo referenciado que se abra a nombre del **FIDEICOMISO**.
3. Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
4. Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los **PAGOS** realizados en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
5. Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del **FIDEICOMISO**.
6. Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
7. Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la **FIDUCIARIA**, que sean necesarios para atender asuntos propios del **FIDEICOMISO**, previa autorización del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
8. Los honorarios que se requiera cubrir para la contratación del Revisor Fiscal para la preparación o revisión de información, con destino al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.

En el evento que no existan **RECURSOS** para este propósito, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien se obliga a suministrar dichos **RECURSOS** a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la **FIDUCIARIA**. En el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no aporte los **RECURSOS** requeridos para este efecto, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos **RECURSOS** fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la **FIDUCIARIA**.

En el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no cumpla con su obligación de atender los gastos que ocasione la administración del **FIDEICOMISO**, el presente contrato se podrá dar por terminado por parte de la **FIDUCIARIA**.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: COMISIÓN FIDUCIARIA.** La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la **FIDUCIARIA** y a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**:

1. Por concepto de la estructuración del **FIDEICOMISO** y elaboración de este contrato, una suma fija que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la **FIDUCIARIA** remita la respectiva factura al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** equivalente TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) más el IVA correspondiente.
2. Por la administración del **FIDEICOMISO**, desde la fecha de suscripción del presente contrato y durante la **FASE DE PARQUEO** y **FASE DE ADMINISTRACIÓN** una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
3. Por la administración del **FIDEICOMISO**, desde la fecha de inicio de la **FASE DE CONSTRUCCION** y hasta la fecha de terminación de la construcción total del **PROYECTO** y legalización de los costos, una suma mensual equivalente a equivalente al CERO PUNTO TREINTA por ciento (0,30%) del valor total de las ventas estimado en CIENTO CUARENTA MIL MILLONES \$140.00.000.000 dividido en 36 cuotas mensuales iguales. Si las ventas llegan a tener un valor superior al estimado, se reconocerá la diferencia a favor de la fiduciaria.  
  
Esta comisión, cubre hasta veinticinco (25) PAGOS mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cifra anteriormente mencionada en un determinado mes, cada PAGO adicional tendrá un costo adicional de VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. (\$29.950.) más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.
4. Por la administración del **FIDEICOMISO**, desde la fecha de terminación de la construcción total del **PROYECTO** y legalización de los costos y hasta el día de terminación y liquidación final del contrato, una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.5 SMMLV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación. Por cada escritura de compraventa que se realice en esta etapa se cobrará una comisión variable de CERO PUNTO TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.3 SMMLV) más IVA.
5. Por la inversión de los **RECURSOS** en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Sin Pacto de Permanencia FIDUCUENTA administrado por la **FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.
6. El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:
  - i) La comisión fiduciaria será descontada directamente de los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO** durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y en caso de no existir **RECURSOS** suficientes en el mismo para tal fin, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** estará obligado a efectuar el pago de la comisión suministrando

(R)

los **RECURSOS** respectivos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** lo requiera por escrito.

- ii) 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.
- iii) 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. Así mismo, en el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** requiera modificar la estructura inicial del presente contrato, previa a la elaboración del correspondiente otrosí se pactará entre los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** la respectiva comisión por tal concepto.

#### CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

**VIGÉSIMA OCTAVA: DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO.** La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a que se cumpla con el objeto del contrato y estén totalmente canceladas las obligaciones derivadas del **CRÉDITO**, así como la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del **PROYECTO** o al acacimimiento de una de las causales de terminación previstas en el presente contrato o en la ley.

El presente contrato es de carácter **IRREVOCABLE**, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por los **FIDEICOMITENTES**, sin la previa autorización escrita de la **FIDUCIARIA** y de la **ENTIDAD FINANCIERA** si existe **CREDITO**.

**VIGÉSIMA NOVENA: CESIÓN.** Los **FIDEICOMITENTES** no podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, sin la previa autorización escrita de la **FIDUCIARIA**, de la **ENTIDAD FINANCIERA** y del **ACREEDOR**. Para ello se requerirá el aviso escrito a la **FIDUCIARIA**, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del **FIDEICOMISO**. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la **FIDUCIARIA** y de la **ENTIDAD FINANCIERA** en la que conste que ha aceptado la cesión y que han tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** acepte la misma.

**TRIGÉSIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio de Colombia, el presente **CONTRATO** terminará:

1. Por no acreditar los **FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de las condiciones durante la **FASE DE ADMINISTRACIÓN**.
2. Por la terminación del **PROYECTO** y la transferencia de la totalidad de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **COMPRADORES**, de los beneficiarios señalados en la cláusula segunda, o de los terceros que instruyan los **FIDEICOMITENTES** por escrito.



3. Por no ajustarse los **FIDEICOMITENTES** a la verdad en el suministro de la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
4. Por no transferir los **FIDEICOMITENTES** los **RECURSOS** necesarios para la atención de los gastos del **FIDEICOMISO**.

**TRIGÉSIMA PRIMERA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto, y la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del **FIDEICOMISO**, según se precisa a continuación:

1. La **FIDUCIARIA** deberá verificar que no existan pagos pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los **RECURSOS** todas las obligaciones que se encuentren a cargo del **FIDEICOMISO**. En el evento que existan pagos pendientes u obligaciones por atender, la **FIDUCIARIA** procederá a realizarlos hasta la concurrencia de los **RECURSOS**. En caso de insuficiencia de **RECURSOS** para la realización de los **PAGOS** o la atención de las obligaciones existentes, éstos serán asumidos por los **FIDEICOMITENTES** con cargo a sus propios recursos, exonerando a la **FIDUCIARIA** de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente **CONTRATO**, los **FIDEICOMITENTES** instruyen irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que en su nombre y representación manifieste la voluntad de los **FIDEICOMITENTES** de asumir dichas obligaciones en el informe final del **FIDEICOMISO**, instrucción que es aceptada por la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de las obligaciones pendientes estarán a cargo de los **FIDEICOMITENTES**, y en ningún caso a cargo del **FIDEICOMISO**.
2. Cumplido lo anterior, se restituirá a los **FIDEICOMITENTES** o a la(s) persona(s) que éste indique por escrito, los **RECURSOS**, junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, conforme con lo establecido en el presente contrato y siguiendo las instrucciones que para el efecto sean impartidas por escrito por los **FIDEICOMITENTES**, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar.
3. En caso de existir bienes diferentes a recursos monetarios, y que los **FIDEICOMITENTES** no concurran a recibir los mismos, los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato, otorgan a la **FIDUCIARIA** un mandato representativo para que suscriba en su representación los documentos a que haya lugar para la restitución de los bienes fideicomitidos así como para adelantar los procesos de registro a que haya lugar, de acuerdo con la naturaleza del bien fideicomitido. En el evento que se trate de bienes inmuebles, los **FIDEICOMITENTES** expresamente faculta a la **FIDUCIARIA** para que en el formato que entrega los **FIDEICOMITENTES** a la **FIDUCIARIA**, en el cual igualmente se contiene el mandato conferido a través de este contrato, esta última diligencie los datos de identificación de los **INMUEBLES** a ser restituidos, dentro de los cuales están la identificación precisa de los **INMUEBLES**, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, documento que hará parte integral del mandato que se otorga en el presente numeral.

Todos los gastos en que se incurra en este proceso serán por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, quienes autorizan para que los mismos sean pagados con cargo a los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO**. En caso de que no existan **RECURSOS** para el efecto en el **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** se los solicitará al **FIDEICOMITENTE**

(P)

**DESARROLLADOR**, quien se obliga a suministrarlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que la **FIDUCIARIA** le remita tal solicitud. Los **FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato instruyen expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que tome de los dineros que le correspondan directamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en otros negocios fiduciarios o fondos de inversión que sean administrados por la **FIDUCIARIA**, con el fin de atender todos los gastos que se generen dentro del proceso de restitución de los bienes fideicomitidos, según lo previsto en la presente cláusula.

4. En caso de existir **RECURSOS** remanentes luego de realizar los **PAGOS** y que los **FIDEICOMITENTES** no concurran a recibir los mismos, la **FIDUCIARIA** procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a los **FIDEICOMITENTES**, y de la cual la **FIDUCIARIA** tenga conocimiento sobre su existencia; o la **FIDUCIARIA** abrirá en nombre de los **FIDEICOMITENTES** una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto **FIDUCUENTA**, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorga los **FIDEICOMITENTES** y acepta la **FIDUCIARIA**, ambos con la suscripción del presente contrato, a la cual la **FIDUCIARIA** trasladará los **RECURSOS** junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello.

Surtidos los trámites antes mencionados, la **FIDUCIARIA** remitirá a los **FIDEICOMITENTES** por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, una comunicación final en la cual informará la situación del **FIDEICOMISO** y que en ejecución de las instrucciones dadas por los **FIDEICOMITENTES** en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del **FIDEICOMISO**.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: SARLAFT.** Los **FIDEICOMITENTES** se obligan con la **FIDUCIARIA** a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conoce y acepta que la **FIDUCIARIA** podrá dar por terminado de manera inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de la **FIDUCIARIA** cuando los **FIDEICOMITENTES**, sus accionistas o socios con una participación mayor o igual al 5% en su capital social, sus directivos o los beneficiarios del presente contrato, o cualquier tercero actuando en nombre de los anteriores, en cualquier tiempo, hayan sido o llegaren a ser:

1. Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades incluidos los delitos de administración de recursos relacionados con actividades terroristas.
2. sancionados administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción.
3. incluidos en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades.
4. vinculados a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o



infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.**- En el evento que el destinatario o beneficiario de los **PAGOS** o de la transferencia de los activos del **FIDEICOMISO** esté relacionado con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad por parte de la **FIDUCIARIA** por tal circunstancia, y sin que en tal caso deba entonces indemnizar a cualquier persona por esta situación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Las partes acuerdan que en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** se establecerá una cláusula en los mismos términos de la presente cláusula. En consecuencia, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiesta que conoce y acepta que en el evento que sobre alguno de los **COMPRADORES** se presente una de las situaciones, el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se entenderá terminado y se procederá a realizar la devolución de los recursos que hubiese entregado en virtud de la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**TRIGÉSIMA TERCERA: CONFLICTOS DE INTERES.** En los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, la **FIDUCIARIA** hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación toda vez que en la ejecución del presente contrato no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la **FIDUCIARIA** en el desarrollo del contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por los **FIDEICOMITENTES**.

**TRIGÉSIMA CUARTA: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.** Para el desarrollo del negocio fiduciario la **FIDUCIARIA** aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al **FIDEICOMISO**, de administración de los **RECURSOS**, publicidad, entre otros.

Dado que los **FIDEICOMITENTES** declaran que establecieron la viabilidad económica, financiera y comercial del **PROYECTO** con base en los estudios que realizaron y que bajo su propio criterio determinarán y administrarán la liquidez para el desarrollo del mismo, eximen a la **FIDUCIARIA** de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el presente contrato fiduciario, y se obliga a responder por cualquier situación derivada o asociada con tal concepto y por todos los efectos que pueda llegar a ocasionarse.

Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que han recibido de parte de la **FIDUCIARIA** información suficiente relacionada con los riesgos del **FIDEICOMISO** y acerca del alcance de la labor de la **FIDUCIARIA**, así como de las dificultades o imprevistos que pueden presentarse durante la ejecución y liquidación del negocio, después de lo cual ha decidido libremente suscribir el presente contrato.

**TRIGÉSIMA QUINTA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La **FIDUCIARIA** haciendo uso de este

✓

mecanismo de comunicación, remitirá a los **FIDEICOMITENTES** a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de la **FIDUCIARIA**, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro:

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

Nombre: Julio Andrés Pantoja Casanova  
Cargo: Gerente  
Dirección de Correo Electrónico: [j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com](mailto:j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com)

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES:**

Nombre: Andrés Cataño Noreña  
Cargo: Gerencia de Proyectos  
Dirección de Correo Electrónico: [acataño@dinissan.com.co](mailto:acataño@dinissan.com.co)

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS:**

Nombre: Julio Andrés Pantoja Casanova  
Cargo: Gerente  
Dirección de Correo Electrónico: [j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com](mailto:j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com)

**La FIDUCIARIA:**

Nombre: Margot María del Toro  
Cargo: Gerente  
Dirección: Calle 31 No. 6-87 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.  
Correo Electrónico: [mdeltoro@bancolombia.com.co](mailto:mdeltoro@bancolombia.com.co)

Si los **FIDEICOMITENTES** cambiaren cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisarán por escrito tal circunstancia a la **FIDUCIARIA**, so pena de que se entiendan válidamente notificados mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas.

En el evento en que no fuere posible localizar a los **FIDEICOMITENTES**, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los **FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN.** Para su perfeccionamiento y legalización el presente contrato requiere de la firma de las partes contratantes.

Se suscribe en Bogotá (4) ejemplares el día 30 de marzo de 2021.

[*Siguen páginas de firma*]



En constancia de lo anterior, cada una de las Partes suscribe el presente **CONTRATO** en la fecha arriba descrita:

**FIDUCIARIA,**



**LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO**

Cédula de Ciudadanía: 79.593.897

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Representante Legal

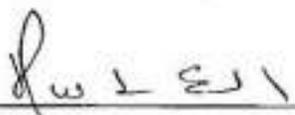
CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR

R

En constancia de lo anterior, cada una de las Partes suscribe el presente **CONTRATO** en la fecha arriba descrita:

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,**



Hugo Alejandro Saavedra

Cédula de Ciudadanía: 19.490.950

**VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

Representante Legal

CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR



En constancia de lo anterior, cada una de las Partes suscribe el presente **CONTRATO** en la fecha arriba descrita:

**FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS INMUEBLES,**



**CARLOS FELIPE CAICEDO SAMPER**

Cédula de Ciudadanía: 79.782.449

**DISTRIBUIDORA NISSAN S.A.**

Representante Legal

CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR



En constancia de lo anterior, cada una de las Partes suscribe el presente **CONTRATO** en la fecha arriba descrita:

**FIDEICOMITENTEAPORTANTE DE RECURSOS,**



Hugo Alejandro Saavedra

Cédula de Ciudadanía: 19.490.950

**CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

Representante Legal

CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

FIDEICOMISO P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR





**OTROSÍ No. 1 al CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

**P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR**

Entre los suscritos a saber:

- i) **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 de 15 de enero de 1992, quien en el presente documento actúa a través de su Apoderado General, **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 79.593.718 expedida en Bogotá D.C., tal como consta en la Escritura Pública No. 4598 otorgada el día veintitrés (23) de diciembre de 2022 ante la Notaría Veinte (20) del Círculo de Medellín, tal como consta en el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**;

Y, por la otra,

- ii) **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del 24 de agosto de 2011, inscrito el 31 de agosto de 2011 bajo el número 01508150 del Libro IX, con domicilio en Bogotá, D.C, identificada con el NIT 900.459.857-0, representada por **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.795.527, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;
- iii) **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública No.1383 otorgada el 15 de mayo de 2006 ante la Notaría 36 de Bogotá, D.C., inscrita el 22 de mayo de 2006 bajo el número 01056650 del Libro IX, con domicilio en Bogotá, D.C, identificada con el NIT 900.085.546-9 representada por **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.795.527, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**, quien, en conjunto con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

Hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, el presente Otrosí No. 1 al CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, el cual se registrará por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**



**PRIMERA.** - Que LAS PARTES, el treinta (30) de marzo de 2021, suscribieron un contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario Irrevocable de Administración y Pagos en adelante EL CONTRATO, el cual dio origen al Fideicomiso denominado P.A. PROYECTO AUTOPISTA SUR.

**SEGUNDA.** - Que, es necesario modificar el CONTRATO con el fin de ajustar el contrato a la realidad del PROYECTO, pues la etapa correspondiente al Proyecto Barlovento Reservado se llevará a cabo en el Fideicomiso P.A. Barlovento Reservado. Adicionalmente, es necesario ajustar el contrato para determinar la forma de pago de la obligación vigente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S. por la cual se otorgó una garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios, según lo acordado con la ENTIDAD FINANCIERA, quién será la encargada de otorgar el CRÉDITO para financiar el PROYECTO.

**TERCERA.** - Que, a la fecha de suscripción del presente Otrosí No.1 no se han remitido los documentos necesarios para proceder con el levantamiento de la GARANTÍA MOBILIARIA a favor de BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S., según lo establecido en la CLÁUSULA SEXTA del CONTRATO.

**CUARTA.** - Que quienes comparecen a suscribir el presente Otrosí, tienen plena capacidad legal para obligarse y comprometer a su representada en los términos que aquí se estipulan. Con base en las anteriores consideraciones, LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan que el presente Otrosí se registrá por las siguientes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Que con la suscripción del presente documento LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA acuerdan que se modificará el numeral 7, 8, 15 y 19 de la CLÁUSULA PRIMERA del CONTRATO, el cual se entenderá de la siguiente manera:

**PRIMERA: DEFINICIONES.** Para los efectos del presente CONTRATO los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

(...)

**7. CRÉDITO:** Es la obligación crediticia adquirida por el FIDEICOMISO para el PROYECTO, incluido el crédito para la adquisición del lote, con el BANCO DE BOGOTÁ S.A. En principio el CRÉDITO será desembolsado por la ENTIDAD FINANCIERA a favor de BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S. y el saldo que llegare a existir con ocasión del CRÉDITO será desembolsado a favor del FIDEICOMISO. Las sumas desembolsadas a favor de BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S., serán registradas como una restitución anticipada al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS.

En todo caso, queda entendido que el trámite de cancelación de la GARANTIA MOBILIARIA constituida a favor de BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S será realizado directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S suscribe este documento en señal de conocimiento, respecto a la incorporación de la facultad del FIDEICOMISO para tomar la operación de crédito con la ENTIDAD FINANCIERA y otorgar hipoteca a favor de esta entidad en la FASE DE PARQUEO.

**8. ENTIDAD FINANCIERA:** Es el Banco de Bogotá S.A, entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera que otorgó el CRÉDITO al FIDEICOMISO.

(...)



**15. INMUEBLE:** Es el inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO identificado con la matrícula inmobiliaria No. 505-40800660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el cual fue transferido al FIDEICOMISO por FIDEICOMITENTE por su cuenta, riesgo y registrado como un aparte de éste.

(...)

**19. PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación de un proyecto de vivienda de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL, que se adelantará por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la ciudad de Bogotá Zona Sur sobre el INMUEBLE bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control. El PROYECTO estará conformado por setecientos veinte ocho (728) unidades de vivienda que serán desarrolladas en una (1) etapa, conformada así:

- a. **Etapo I:** Integrada por 2 torres, la Torre 1 conformada por trescientas sesenta y cuatro (364) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) y la Torre 2 conformada trescientas sesenta y cuatro (364) unidades inmobiliarias de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).

El PROYECTO tendrá un tiempo estimado de construcción de cuarenta y ocho (48) meses y se ejecutará por cuenta y riesgo exclusivo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cediéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES por cambios implementado en razón a: (i) Exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, sin limitarse a las aquí establecidas, respecto de: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; (ii) En virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnico. Esta salvedad deberá quedar establecida en las Promesas de Compraventa que suscribirán EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los PROMITENTES COMPRADORES, razón por la cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga con la suscripción del presente contrato a incluir este párrafo en los contratos que suscriba con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias dentro del proyecto.

**SEGUNDA:** Que con la suscripción del presente documento LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA acuerdan que se modificará el numeral tercero (3) de la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, el cual quedará estipulado de la siguiente manera:

**"TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD.** El objeto del presente CONTRATO es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:

(...)

"1. En la FASE DE PARQUEO, el FIDEICOMISO podrá obtener, contraer o recibir recursos provenientes de CRÉDITOS así como podrá otorgar garantías o llevar a cabo actos de disposición sobre los INMUEBLES, no obstante encontrarse vigente la GARANTIA MOBILIARIA a favor de BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS



S.A.S., respecto de las *derechos fiduciarios o cualquier bien fideicomitado únicamente a favor de la ENTIDAD FINANCIERA*”.

**TERCERA:** Se modifica la Cláusula 9.5. sobre TRÁMITES PARA EL PROYECTO el cual quedará del siguiente tenor:

**“9.5. TRÁMITES PARA EL PROYECTO:** La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites dentro de la FASE DE PARQUEO:

*Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca con la ENTIDAD FINANCIERA sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para garantizar las obligaciones del patrimonio autónomo y de los FIDEICOMITENTES como obligados solidarios respecto de las obligaciones adquiridas para el desarrollo del proyecto y la adquisición del lote en el cual se desarrolla, y suscribir los pagarés del crédito de la ENTIDAD FINANCIERA para el desarrollo del Proyecto y adquisición del predio donde el mismo se desarrolla”.*

**TERCERA:** Que a la fecha de suscripción del presente Otrosí No.1 se encuentra pendiente dar por terminada la FASE DE PARQUEO, toda vez que no se han aportado los documentos necesarios para proceder con el levantamiento de la GARANTÍA MOBILIARIA, con base en lo establecido en la CLÁUSULA SEXTA del CONTRATO, en todo caso, bien con el documento de conformidad de BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S o con su firma en el presente Otrosí, se entiende que en todo caso será posible constituir hipoteca y contraer endeudamiento por parte del FIDEICOMISO, incluso en la FASE DE PARQUEO y mientras se cancela la GARANTÍA MOBILIARIA.

**CUARTA:** Las demás cláusulas o apartes de las cláusulas de EL CONTRATO no modificadas mediante el presente Otrosí, continúan vigentes en igual tenor y contenido, excepto aquellas que sigan haciendo referencia a lo modificado en el presente Otrosí. Interpretando la modificación aquí realizada de manera íntegra con EL CONTRATO.

En constancia se firma el presente acuerdo en dos (2) copias de igual valor probatorio el día 26 de Junio de 2023.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,**

DocuSigned by:

420447C80867443

**JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**

Representante Legal

**VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S**

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS,**

DocuSigned by:

420447C80867443

**JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**

Representante Legal

**CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**



LA FIDUCIARIA,

DocuSigned by:

*Luis Guillermo Castañeda*

07D2447E48BE428

**LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPULVEDA**

Apoderado General

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Comparece en señal de conocimiento y aceptación, por existir GARANTÍA MOBILIARIA vigente:

DocuSigned by:

*Juan Francisco Marín*

F139E037784C4F1

**JUAN FRANCISCO MARIN GONZALEZ**

Representante Legal

**BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S.**

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 13750 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, DISTRIBUIDORA NISSAN S.A., VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.



El suscrito representante legal de

**BTG PACTUAL SOLUCIONES & SERVICIOS S.A.S.**

certifica:

1. Que las partes intervinientes en el crédito son las siguientes:
  - **Acreedor:** BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S, identificada con NIT 901.310.141-9.
  - **Deudor:** Vector Construcciones S.A.S, identificado con NIT 900.459.857-0
  - **Codeudor Solidario Uno:** Construcciones Buen Vivir S.A.S, identificada con NIT 900.085.546-9
  - **Codeudor Solidario Dos:** Inversiones Target S.A.S, identificada con NIT 900.480.140-6
  - **Codeudor Solidario Tres:** Hugo Alejandro Saavedra León, identificado con CC 19.490.950
2. El día 25 de Julio de 2023 se registró un ingreso por \$3,438,920,420 pesos con el fin de abonar a la obligación CR6038080008.
3. El día 28 de Julio de 2023 se registra un ingreso por \$30,717,546 pesos con el fin de cancelar la obligación CR6038080008.
4. El Deudor a la fecha no presenta obligaciones vigentes con BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.

La presente certificación se emite a los 14 días de agosto de 2023.

DocuSigned by:

*Juan Francisco Marín*

E136ED277B1C4E1

**Juan Francisco Marín González**

**C.C. 1.037.644.886**

**Representante Legal**

**BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.**

**CLAUSULAS LIMITATIVAS**

**SEPTIMA. VERIFICACIONES PREVIAS A LA VINCULACION.** Para la vinculación del OPTANTE la FIDUCIARIA verificará la información contenida en los formatos de vinculación y sus anexos, y podrá abstenerse de vincularlo especialmente en los siguientes eventos: (I) Cuando no se reciban todos los documentos de vinculación y sus anexos, (II) Cuando como resultado de la verificación de los documentos de vinculación y sus anexos en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), resulte información que impida a juicio de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA tal vinculación y (III) Cuando como resultado de la verificación de la capacidad legal para celebrar el negocio, determine que no existe tal capacidad

No obstante, la información recibida, la FIDUCIARIA fundamentada en causales objetivas, se reserva el derecho de abstenerse de aceptar OPTANTES sin necesidad de manifestar sus razones para ello.

Los OPTANTES no participarán en las decisiones ni directrices del FIDEICOMITENTE relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, toda vez que sus derechos se circunscriban a los consagrados para los OPTANTES en el presente CONTRATO.

**DECIMA CUARTA. RETIRO DE OPTANTES ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.** En el evento en que cualquiera de los OPTANTES decida retirarse del PROYECTO y por tanto terminar su relación con el FIDEICOMITENTE en los términos de la respectiva OPCION DE COMPRA, sin haberse cumplido el plazo establecido para el cumplimiento de las CONDICIONES, la FIDUCIARIA solamente atenderá la solicitud de devolución de recursos, una vez reciba comunicación del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante la cual indique si aplica la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA.

En el evento que sin haberse cumplido el plazo para acreditar las CONDICIONES, el FIDEICOMITENTE comunique y certifique a la FIDUCIARIA, que un determinado OPTANTE no ha entregado al Fideicomiso "PA PV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL", los recursos dentro de los plazos convenidos en la OPCION DE COMPRA y que esta circunstancia constituye causal de terminación en los términos de la OPCION DE COMPRA, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del OPTANTE los recursos, descontando el valor de la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA si así lo manifiesta el FIDEICOMITENTE y por el valor que este le indique a la FIDUCIARIA a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación del FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA procederá a entregar al respectivo OPTANTE los RECURSOS que le correspondan según su registro individual en el FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva y de la penalización si se hubiere establecido en la OPCION DE COMPRA, lo cual aceptan exprese e irrevocablemente tanto el (los) FIDEICOMITENTE (S) como los OPTANTES al adherirse al presente CONTRATO. Los recursos correspondientes a dicha penalización serán transferidos al (los) FIDEICOMITENTE (S) a través de la cuenta bancaria que el mismo indique.

**DECIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.** Las partes dejan expresa constancia que las CONDICIONES han sido establecidas exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), para visibilizar técnica, legal y comercialmente el PROYECTO, por tanto, la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las mismas, sin perjuicio de su responsabilidad en lo concerniente a la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO por parte de (los) FIDEICOMITENTE (S).

La FIDUCIARIA no es ni será parte en las OPCIONES DE COMPRA, no las conoce previamente, pues su celebración es responsabilidad única del FIDEICOMITENTE(S), quien adelanta las actividades relacionadas con la promoción, desarrollo, ejecución, terminación o venta del PROYECTO.

La FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio, y sus obligaciones son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia compromete recursos propios para el desarrollo del PROYECTO

**TRIGESIMA CUARTA. CESIÓN.** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario diligencie todos los documentos de vinculación y/o conocimiento del cliente que se requiera y manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO.

En todo caso, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES en la que conste que han aceptado la cesión. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de aceptar o rechazar al cesionario, cuando no reúna los requisitos y condiciones de las normas que regulan a LA FIDUCIARIA, especialmente el sistema de Administración del Riesgo de Levado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT y sus políticas internas. La cesión surtirá los efectos que le son propios, a partir de la fecha en que la acepte la FIDUCIARIA.

**TRIGESIMA QUINTA. DESVINCULACION DE OPTANTES.** Cuando de conformidad con lo previsto en el presente contrato se culminen las actividades derivadas del cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, automáticamente quedan desvinculados del presente CONTRATO los OPTANTES cuando les hubieran sido entregados los recursos o estos al no acreditarse las condiciones; cuando los RECURSOS hayan sido girados al FIDEICOMITENTE, o a un patrimonio autónomo diferente al constituido mediante el presente CONTRATO, para administrar los bienes destinados al desarrollo del proyecto.

También son causales de desvinculación del (os) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES las siguientes:

1. Por no ajustarse a la verdad en el suministro de la información requerida por LA FIDUCIARIA para el desarrollo de este CONTRATO, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
2. Cuando se presenten circunstancias que impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada a la FIDUCIARIA, o cuando el (los) FIDEICOMITENTE (S) se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento de dicha gestión.

En caso de presentarse alguna de las causales aquí previstas se procederá de conformidad con lo señalado en las cláusulas siguientes del presente documento.

**CONTRATO No. 15389 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS**

**PA PV BONAVENTO-CLUB RESIDENCIAL**

Entre los suscritos, de una parte, I) FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1) otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 106 del 15 de enero de 1992, actuando en el presente instrumento a través de su Representante Legal, ALBERT DIOSELY RUSSY COY, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía B0.235.175, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la FIDUCIARIA, y por la otra, II) CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 0001383 del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría treinta y seis (36) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el veintidós de mayo de dos mil seis (2006) bajo el Número 01056650 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT. 900.086.546-9, representada legalmente en este acto por JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.795.527, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante para efectos del presente documento se denominará el (los) FIDEICOMITENTE(S), hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS, en adelante el "CONTRATO", el cual se registró por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

- PRIMERA.-** Que el (los) FIDEICOMITENTE(S) ha(n) planeado la realización de un Proyecto inmobiliario denominado BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL (en adelante EL PROYECTO), el cual será construido sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50S-32662 y 50S-40147604 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, o los inmuebles resultantes de este, según corresponda.
- SEGUNDA.-** Que para el desarrollo del PROYECTO, el (los) FIDEICOMITENTE(S) ha(n) manifestado que asumirá las actividades de la promoción y comercialización del PROYECTO, bajo su propio

riesgo y exclusiva responsabilidad.

**TERCERA.** - Que para adelantar la fase de preventas del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) requiere(n) contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la FIDUCIARIA como vocera del mismo reciba y administre los recursos que sean entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO, mientras se destinan al desarrollo del PROYECTO y siempre que se cumplan determinadas condiciones, todo en los términos del presente contrato fiduciario.

**CUARTA.** - Que la FIDUCIARIA presentó propuesta de servicios fiduciaros al (los) FIDEICOMITENTE(S), la cual fue aceptada por este.

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las partes se obligan conforme a las siguientes

**CLÁUSULAS**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES Y PARTES**

**PRIMERA: DEFINICIONES.** Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integren el FIDEICOMISO, dentro de los cuales se encuentran los RECURSOS que transferan los OPTANTES al FIDEICOMISO.
2. **CONDICIONES:** Son las condiciones establecidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad, para determinar la viabilidad del PROYECTO. Las CONDICIONES son aquellas establecidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato, las cuales deben estar consignadas en el CONTRATO DE ADHESIÓN en los mismos términos establecidos en el presente contrato, como requisitos para que los RECURSOS transferidos por los OPTANTES al FIDEICOMISO, puedan destinarse al desarrollo del PROYECTO, y en caso de no cumplirse dichas CONDICIONES, los RECURSOS sean restituidos a los OPTANTES.
3. **CONSTRUCTOR:** es la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS, que llevará a cabo la construcción del proyecto en el evento que se acrediten las CONDICIONES en los términos establecidos en el presente contrato.
4. **CONTRATO DE ADHESIÓN.** Son los contratos que suscriben los OPTANTES con el Promotor y la Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo con el fin de adherirse al presente CONTRATO, (y que, en consecuencia, hacen parte del CONTRATO), para la transferencia y administración de los recursos de las preventas en el Fideicomiso "PA FV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL " desde el cual dichos recursos se invertirán en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, y/o en cuentas bancarias abiertas en Bancolombia S.A., con la finalidad de que se restrinja su destinación y se verifique el cumplimiento de ciertas y determinadas CONDICIONES establecidas en el presente contrato, dependiendo de lo cual los recursos se transferan: i) al(los) FIDEICOMITENTE(S) ó al patrimonio autónomo que este (os) haya constituido o constituya (n) para el desarrollo del PROYECTO, ii) se le restituyan al OPTANTE, iii) se destinen en el Fideicomiso "PA FV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL " al desarrollo del proyecto en la etapa de construcción, según el caso.
5. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso "PA FV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL " constituido mediante el presente contrato e identificado con NIT. 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE(S) y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
6. **OPTANTES:** Son personas naturales o jurídicas o antes capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, que suscriban la OPCION DE COMPRA, para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO y se adhieran al presente CONTRATO con la suscripción del contrato de adhesión.
7. **OPCIONES DE COMPRA:** Son los documentos en los cuales se establecen los convenios que autónoma e independientemente celebren el(los) FIDEICOMITENTE(S) y los OPTANTES del PROYECTO INMOBILIARIO, con el objeto de optar por la adquisición de una o más unidades

inmobiliarias con los recursos que para el efecto aporte el OPTANTE. NI EL FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA hacen parte de este documento.

8. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Conjunto de CONDICIONES de carácter comercial, técnico, legal y financiero que debe acreditar EL FIDEICOMITENTE para la entrega de los recursos administrados por parte de LA FIDUCIARIA.
9. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado **BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**, en la ciudad de Bogotá que será adelantado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo en la promoción, dirección, planeación, desarrollo y control en la ejecución del proyecto, de conformidad con los requerimientos legales y urbanísticos. El PROYECTO será llevado a cabo en DOS (2) etapa (s) y tendrá un tiempo estimado de construcción de Cuarenta y dos (42) meses, la(s) cual(es) estará(n) conformada(s) así:
  - **Etapa 1 (Torre 1):** conformada por CUATROCIENTAS (400) unidades inmobiliarias de Vivienda con un tiempo estimado de construcción de treinta y seis (36) meses.
  - **Etapa 2 (Torre 2):** conformada por CUATROCIENTAS (400) unidades inmobiliarias de Vivienda con un tiempo estimado de construcción de treinta y seis (36) meses.
10. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO, provenientes de los siguientes conceptos: (a) Aportes de Recursos del (los) FIDEICOMITENTE (S); (b) Los recursos de los OPTANTES; (c) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y (d) los rendimientos que los RECURSOS puedan generar.
11. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes determinados en la OPCIÓN DE COMPRA, que será desarrolladas por parte de(los) FIDEICOMITENTE(S) una vez se cumplan las condiciones de entrega de recursos.

**SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIOS.** Son partes del presente contrato las siguientes:

1. La FIDUCIARIA: Es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
2. EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S): Es CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS identificado en la comparecencia del presente contrato.

Para los efectos fiscales y tributarios, serán BENEFICIARIOS del presente Contrato los OPTANTES. El (los) FIDEICOMITENTE (S) será (n) BENEFICIARIO (S) cuando se cumplan las CONDICIONES de que trata el presente contrato.

## CAPITULO II OBJETO Y FINALIDAD

**TERCERA: OBJETO.** El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS, es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los RECURSOS que transfieran los OPTANTES, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el (los) FIDEICOMITENTE (S) acredite(n) ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES establecidas en el presente contrato y en los CONTRATO DE ADHESIÓN ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, para entregarlos al (los) FIDEICOMITENTE (S), o al patrimonio autónomo constituido por éste para el PROYECTO, según el caso y en caso de no cumplirse dichas CONDICIONES, restituirá los RECURSOS a los OPTANTES junto con los rendimientos que se generaron si hubiere lugar ellos, los cuales se generarán a partir del momento en que los recursos de los OPTANTES se transfieran al inversión del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiduciaria.

**CUARTA. FINALIDAD.** La finalidad del presente CONTRATO es asegurar que los RECURSOS de los OPTANTES se mantengan efectos al cumplimiento de las CONDICIONES y a la acreditación de las mismas ante la FIDUCIARIA.

## CAPITULO III PATRIMONIO AUTONOMO

**QUINTA. PATRIMONIO AUTONOMO.** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de

Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte del FIDEICOMITENTE (S) y la transferencia que se lleva a cabo de los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará FIDEICOMISO "PA PV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL " y se identificará con el NIT. 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA. Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes activos:

1. Los RECURSOS provenientes de los OPTANTES junto con los rendimientos positivos o negativos que generen dichos recursos, los cuales tendrán los siguientes destinatarios según se hayan o no acreditado las condiciones que conforman el punto de equilibrio: i) si no han sido cumplidas, se entregarán al OPTANTE los recursos que aportó junto con los rendimientos que hubieren generado (o menos las sumas de dinero con rendimientos negativos generados), previas las deducciones a que haya lugar; y ii) si fueron cumplidas las condiciones los recursos aportados por cada OPTANTE se entregarán al FIDEICOMITENTE, a quien le corresponde registrarlos como abono al valor del precio que pactaron, y los rendimientos generados se entregarán al mismo para los fines del PROYECTO (o menos las sumas de dinero con rendimientos negativos generados).
2. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que ingresen al FIDEICOMISO.

**CAPITULO IV  
VINCULACIÓN Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS AL FIDEICOMISO**

**SEXTA. VINCULACION DE LOS OPTANTES.** Los interesados en vincularse al presente CONTRATO en condición de OPTANTES deberán conocer y aceptar las cláusulas y condiciones en él establecidas, adhiriéndose irrevocablemente a las mismas, previa aceptación de la FIDUCIARIA. Para el efecto, el OPTANTE deberá reunir los siguientes requisitos:

- a. La suscripción de la OPCION DE COMPRA donde se determine la UNIDAD INMOBILIARIA o UNIDADES INMOBILIARIAS para la(s) cual(es) está optando, y se obligue a transferir al FIDEICOMISO los recursos allí mismo determinados, con el fin de que la FIDUCIARIA como vocera del mismo, los invierta en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la misma FIDUCIARIA, y/o en cuentas bancarias abiertas en Bancolombia S.A., dejando constancia de que conocen el presente contrato fiduciario, en especial las CONDICIONES que determinan el destino de los recursos.
- b. La suscripción del CONTRATO DE ADHESIÓN, según modelo provisto por la FIDUCIARIA (Anexo 1), en el cual se expresará su conocimiento de todas las estipulaciones establecidas en el presente contrato, dejando constancia de haber recibido copia del contrato, y en tal virtud del conocimiento de las CONDICIONES, y su adhesión al mismo. Este documento comprende igualmente información, declaraciones e instrucciones.
- c. La transferencia efectiva de los respectivos RECURSOS a las cuentas del FIDEICOMISO, sin que el FIDEICOMITENTE se encuentre autorizado bajo ninguna circunstancia para recibir dineros provenientes de los OPTANTES.

**SEPTIMA. VERIFICACIONES PREVIAS A LA VINCULACION AL CONTRATO.** Para la vinculación del OPTANTE la FIDUCIARIA verificará la información contenida en los formatos de vinculación y sus anexos, y podrá abstenerse de vincularlo especialmente en los siguientes eventos: (i) Cuando no se reciban todos los documentos de vinculación y sus anexos, (ii) Cuando como resultado de la verificación de los documentos de vinculación y sus anexos en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), resulte información que impida a juicio de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA tal vinculación y (iii) Cuando como resultado de la verificación de la capacidad legal para celebrar el negocio, determine que no existe tal capacidad.

No obstante, la información recibida, la FIDUCIARIA fundamentada en causales objetivas, se reserva el derecho de abstenerse de aceptar OPTANTES sin necesidad de manifestar sus razones para ello.

Los OPTANTES no participarán en las decisiones ni directrices del FIDEICOMITENTE relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, toda vez que sus derechos se circunscriben a los consagrados para los OPTANTES en el presente CONTRATO.

**OCTAVA. TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS.** Los recursos que los OPTANTES deban transferir al Fideicomiso "PA PV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL " en desarrollo de las OPCIONES DE COMPRA, ingresarán a la cuenta bancaria constituida en BANCOLOMBIA S.A. para tal efecto o a la cuenta que la FIDUCIARIA les indique.

Una vez recibidos los recursos en el FIDEICOMISO (S), la FIDUCIARIA los invertirá en su condición de vocera del FIDEICOMISO mientras se cumple la finalidad del presente contrato, en una cuenta de inversión del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta administrado por ella, llevando cuentas internas de registro respecto de cada OPTANTE para el control de los aportes recibidos y de la información correspondiente. También se podrán administrar los RECURSOS en cuentas bancarias abiertas en Bancolombia S.A.

La FIDUCIARIA adoptará las medidas necesarias para restringir la destinación de los RECURSOS invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva, hasta tanto le sea acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE.

**NOVENA. AUTORIZACION PARA LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS.** EL (los) FIDEICOMITENTE (S) y los OPTANTES al adherir al presente CONTRATO autorizan a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS del FIDEICOMISO a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y/o los invierta a nombre del FIDEICOMISO, junto con sus rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, mientras se destinen a la finalidad prevista en el presente CONTRATO según las CONDICIONES, cuyo reglamento ha estado a disposición del (los) FIDEICOMITENTE (S) y de los OPTANTES en la página web de la FIDUCIARIA ([www.fiduciariabancolombia.com](http://www.fiduciariabancolombia.com)), y cuyo texto o vínculo hacia dicha página será remitido por cualquier medio a los OPTANTES y al (los) FIDEICOMITENTE (S).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS invertidos por el FIDEICOMISO en el Fondo de Inversión Colectiva, depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) no podrá solicitar la terminación del presente CONTRATO antes del plazo previsto para la acreditación de las CONDICIONES, salvo que exista acuerdo entre el (los) FIDEICOMITENTE(S) y todos los OPTANTES consignado en documento suscrito por todos ellos, caso en el cual la FIDUCIARIA procederá con la devolución a cada uno de LOS OPTANTES de los RECURSOS transferidos por ellos junto con los rendimientos que se hubieran generado si hubiere lugar a ellos.

#### **CAPITULO V CONDICIONES Y ACREDITACION**

**DECIMA. DETERMINACION Y ESTIPULACION DE LAS CONDICIONES.** Las CONDICIONES y el plazo dentro del cual deberán acreditarse, han sido establecidas exclusivamente por el (los) FIDEICOMITENTE (S) bajo su propia responsabilidad y riesgo, para determinar la viabilidad del PROYECTO, y de cuyo cumplimiento depende el inicio del PROYECTO. Así mismo, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE (ES) el acuerdo con los OPTANTES acerca de un eventual retiro del PROYECTO por parte del OPTANTE sin que se cumpla el plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, en el sentido de definir si habrá lugar a la deducción de los RECURSOS que transfirió el FIDEICOMISO, del porcentaje de los RECURSOS que defnan, con el límite señalado más adelante.

**DECIMA PRIMERA. CONDICIONES QUE CONFORMAN EL PUNTO DE EQUILIBRIO ESPECÍFICO DEL PROYECTO.** Las condiciones que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO en virtud del cual la FIDUCIARIA levantará la restricción en la destinación de los RECURSOS del FIDEICOMISO, son las que se indican a continuación, las cuales deberá acreditar el (los) FIDEICOMITENTE (S) ante la FIDUCIARIA, a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato para la primera Etapa, para las demás Etapas a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes contados a partir de la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE informa a la FIDUCIARIA que ha dado inicio a la comercialización de la etapa respectiva, términos que se podrá prorrogar con la aceptación de los OPTANTES y del FIDEICOMITENTE, quedando los OPTANTES que no estuvieron de acuerdo con la prórroga o que no se manifesten acerca de la misma, en libertad de disponer de los recursos entregados y los rendimientos que les correspondían sin ningún tipo de penalización.

- **CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente

CONTRATO, que incluya compromisos de pago, de la respectiva etapa así:

- I. **ETAPA 1 (Torre 1)**: La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION a equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO, esto es DOSCIENTAS CUARENTA (240) unidades de CUATROCIENTAS (400).
- II. **ETAPA 2 (Torre 2)**: La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION a equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO, esto es DOSCIENTAS CUARENTA (240) unidades de CUATROCIENTAS (400).

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado por cada optante corresponde por lo menos el DOS PUNTO CINCO (2.5%) del precio de la correspondiente unidad.

- **CONDICIÓN TÉCNICA:** El (Los) FIDEICOMITENTE(ES) deberá tramitar y obtener a su nombre ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción o urbanismo según corresponda del PROYECTO. Para proyectos de vivienda adicionalmente debe obtener a su nombre la radicación de documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación, o con el documento que haga sus veces de acuerdo con la normatividad vigente. Corresponde al (los) FIDEICOMITENTE(S) el trámite y obtención de tales requisitos ante las autoridades competentes.
- **CONDICION LEGAL:** La presentación del estudio de títulos del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO con concepto favorable elaborado emitido por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que el INMUEBLE no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción de la respectiva Etapa del PROYECTO. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO pertenece a alguno de los FIDEICOMITENTES, o al vehículo fiduciario del cual es fideicomitente en el que se administrarán los bienes destinados al desarrollo del proyecto " BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL " en la etapa de construcción.
- **CONDICION FINANCIERA:** La presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera a favor del FIDEICOMITENTE o del vehículo fiduciario a través del cual se desarrollará el PROYECTO para la financiación de la respectiva Etapa del Proyecto.

Cualquier modificación a las CONDICIONES con posterioridad a la suscripción del presente contrato, solo podrá realizarse acreditando las autorizaciones escritas otorgadas por todos y cada uno de los OPTANTES, caso en el cual la FIDUCIARIA verificará que las modificaciones se ajusten a los aspectos exigidos por la Circular Básica Jurídica. En caso de existir OPTANTES que no estén de acuerdo con la modificación de las CONDICIONES o de los plazos para cumplirlas establecidos en el presente documento, o que no se manifesten al respecto, la FIDUCIARIA procederá con la devolución de los dineros que hubieren aportado, junto con los rendimientos que pudieran tener, sin ser objeto de ninguna sanción.

Una vez sean acreditadas LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE de la respectiva Etapa o si transcurrido el plazo para el cumplimiento de estas sin que se hayan acreditado, LA FIDUCIARIA informará a LOS OPTANTES de la respectiva Etapa dicha situación.

**DECIMA SEGUNDA. ACREDITACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES.** Corresponde al (los) FIDEICOMITENTE (S) acreditar ante la FIDUCIARIA y dentro del plazo establecido para el efecto en los CONTRATO DE ADHESIÓN, el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES con base en los documentos que se indican, para lo cual la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento por parte de(los) FIDEICOMITENTE(S) de la condición legal, técnicas, financiera, y comercial así:

1. **Legal:** con el estudio de títulos emitido por un abogado autorizado por la FIDUCIARIA en el que se emita concepto legal en el sentido de que el (los) inmueble (s) sobre el cual (los cuales) se desarrollará el proyecto inmobiliario no se presenta (n) problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo (s) ponga (n) fuera del comercio, y que se encuentra (n) libre (s) de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo la hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de

respaldar la operación crediticia para la construcción.

2. **Técnicas:** con las licencias de construcción o urbanismo según corresponda, y radicación de documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación (para proyectos de vivienda), o con el documento que haga las veces de acuerdo con la normatividad vigente. Corresponde al FIDEICOMITENTE el trámite y obtención de tales requisitos ante las autoridades competentes.
3. **Comerciales:** con los documentos que acrediten la vinculación de un número de OPTANTES de la respectiva Etapa del PROYECTO a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente CONTRATO, de acuerdo a lo indicado en la cláusula DECIMA PRIMERA.
4. **Financiera:** con la presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera para financiar la respectiva Etapa del PROYECTO a favor del FIDEICOMITENTE, o del vehículo fiduciario a través del cual se desarrollará el PROYECTO.

**DECIMA TERCERA. DESTINACION DE LOS RECURSOS.** Cuando dentro del plazo establecido, el (los) FIDEICOMITENTE (ES) del PROYECTO acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES de la respectiva Etapa del PROYECTO, los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO de la respectiva Etapa quedan a disposición del (los) FIDEICOMITENTE(S) y se le entregarán directamente a él, o al vehículo fiduciario por él establecido para el desarrollo del proyecto según corresponda, la entrega de RECURSOS se realizará en un término no superior a tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud del (los) FIDEICOMITENTE(S). Para el efecto, la FIDUCIARIA podrá redimir la Cuenta de Inversión constituida, junto con los rendimientos si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trate el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierta administrada por la FIDUCIARIA.

Los recursos provenientes de los OPTANTES junto con los rendimientos que generen dichos recursos se entregarán al FIDEICOMITENTE o al vehículo establecido para el desarrollo del PROYECTO, a quien le corresponderá imputar los aportes del OPTANTE al valor del precio que pactaren, y los rendimientos serán destinados al desarrollo del PROYECTO.

La administración de los recursos de las PREVENTAS por parte de la FIDUCIARIA con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES dependerá exclusivamente de un acuerdo entre la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE que puede darse o no, y en caso afirmativo dichas partes podrán ampliar el objeto del presente contrato para los fines de la administración y pagos del proyecto con las demás estipulaciones a que haya lugar.

Si transcurrido el plazo establecido la FIDUCIARIA verifica que el (los) FIDEICOMITENTE (S) no cumplió con la acreditación de la totalidad de las CONDICIONES, procederá a levantar la restricción establecida dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo y a entregar a los OPTANTES los recursos mediante la redención de las Inversiones constituidas por el FIDEICOMISO, junto con sus rendimientos si se hubieran generado, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA dentro de los tres (3) días siguientes por transferencia de recursos a la cuenta bancaria indicada por los OPTANTES en el CONTRATO DE ADHESIÓN.

**DECIMA CUARTA. RETIRO DE OPTANTES ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.** En el evento en que cualquiera de los OPTANTES decida retirarse del PROYECTO y por tanto terminar su relación con el FIDEICOMITENTE en los términos de la respectiva OPCION DE COMPRA, sin haberse cumplido el plazo establecido para el cumplimiento de las CONDICIONES, la FIDUCIARIA solamente atenderá la solicitud de devolución de recursos, una vez reciba comunicación del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante la cual indique si aplica la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA.

En el evento que sin haberse cumplido el plazo para acreditar las CONDICIONES, el FIDEICOMITENTE comunique y certifique a la FIDUCIARIA, que un determinado OPTANTE no ha entregado al Fideicomiso "PA PV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL", los recursos dentro de los plazos convenidos en la OPCION DE COMPRA y que esta circunstancia constituye causal de terminación en los términos de la OPCION DE COMPRA, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del OPTANTE los recursos, descontando el valor de la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA si así lo manifiesta el FIDEICOMITENTE y por el valor que este le indique a la FIDUCIARIA a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación del FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA procederá a entregar al respectivo OPTANTE los RECURSOS que le correspondan según su registro individual en el FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva y de la penalización si se hubiere establecido en la

OPCION DE COMPRA, lo cual aceptan expresa e irrevocablemente tanto el (los) FIDEICOMITENTE (S) como los OPTANTES al adherirse al presente CONTRATO. Los recursos correspondientes a dicha penalización serán transferidos al (los) FIDEICOMITENTE (S) a través de la cuenta bancaria que el mismo indique.

#### CAPITULO VI RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**DECIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.** Las partes dejan expresa constancia que las CONDICIONES han sido establecidas exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), para viabilizar técnica, legal y comercialmente el PROYECTO, por tanto, la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las mismas, sin perjuicio de su responsabilidad en lo concerniente a la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO por parte de (los) FIDEICOMITENTE (S).

La FIDUCIARIA no es ni será parte en las OPCIONES DE COMPRA, no las conoce previamente, pues su celebración es responsabilidad única del FIDEICOMITENTE(S), quien adelanta las actividades relacionadas con la promoción, desarrollo, ejecución, terminación o venta del PROYECTO.

La FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio, y sus obligaciones son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia comprometa recursos propios para el desarrollo del PROYECTO.

**DECIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL (LOS) FIDEICOMITENTE (S).** Son obligaciones del FIDEICOMITENTE durante el desarrollo del presente contrato las siguientes:

1. Establecer de manera clara, precisa y responsable los términos y condiciones de las OPCIONES DE COMPRA con los datos específicos a cada OPTANTE, el valor de la unidad inmobiliaria, las condiciones para la terminación de las OPCIONES DE COMPRA y porcentaje de descuento en caso de retiro anticipado del OPTANTE, con la limitación establecida anteriormente.
2. Celebrar directamente y bajo su única y exclusiva responsabilidad las OPCIONES DE COMPRA estableciendo: i) las CONDICIONES, ii) la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO sobre la cual recae cada OPCION; iii) el valor de la unidad inmobiliaria; iv) el FIDEICOMISO al cual ingresen los recursos de los optantes y se realiza la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA, o en cuentas bancarias, hasta que se acrediten las CONDICIONES.
3. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero o recursos de los OPTANTES.
4. Comunicar y acreditar oportunamente ante LA FIDUCIARIA la celebración de las OPCIONES DE COMPRA mediante el envío de copia de las mismas, junto con la documentación del OPTANTE.
5. Informar a los OPTANTES el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO en la cual corresponde consignar los RECURSOS.
6. Tramitar y obtener a su nombre ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción y/o urbanismo, así como radicar los documentos necesarios para adelantar la actividad de construcción y enajenación, según corresponda.
7. Acreditar documentadamente ante LA FIDUCIARIA en el plazo establecido para el efecto, el cumplimiento de la totalidad de las CONDICIONES.
8. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA las modificaciones de las CONDICIONES, acreditando las autorizaciones expresas que hayan dado todos los OPTANTES para el efecto mediante documento suscrito por ellos, lo cual es requisito indispensable.
9. Realizar por su cuenta, bajo su única, directa y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones y actividades de promoción, comercialización y venta del proyecto inmobiliario, así como todas las gestiones de cobro de cartara judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo, actividades que se encuentran a cargo exclusivamente del FIDEICOMITENTE.
10. Imputar los aportes del OPTANTE al valor del precio que pactado, y reconocer dichos aportes dentro del mecanismo o vehículo fiduciario constituido para el desarrollo del PROYECTO.

11. Solicitar autorización previa y escrita a LA FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de ésta, informando de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la FIDUCIARIA, publicidad que debe limitarse a las características determinadas por LA FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán siempre dentro de las disposiciones de publicidad establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que regulan la materia. Igualmente, en los puntos de venta del PROYECTO se deberá exponer un afiche donde se explique el funcionamiento del FIDEICOMISO y publicar la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, entregando por cualquier medio una copia de la misma a los OPTANTES, la cual ha estado a disposición del (los) FIDEICOMITENTE (S) y de los OPTANTES en la página web de la FIDUCIARIA ([www.fiduciariabancolombia.com](http://www.fiduciariabancolombia.com)). El desconocimiento total o parcial de estas obligaciones por EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) lo hará responsable de los perjuicios que por este hecho se generen a LA FIDUCIARIA.
12. Pagar oportunamente la comisión fiduciaria y entregar a LA FIDUCIARIA los recursos dinerarios necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir y entregar a la FIDUCIARIA Pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
13. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiere para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de este contrato, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) no suministre la información requerida por LA FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a LA FIDUCIARIA para terminar y liquidar el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA, caso en el cual procederá a levantar la restricción de los RECURSOS estas serán entregados a los OPTANTES con la transferencia de los mismos a la cuenta bancaria indicada en el CONTRATO DE ADHESIÓN, dentro de los treinta (30) días siguientes.
14. Imputar los recursos transferidos por el OPTANTE al valor del precio que pactó con ellos, entregando a la FIDUCIARIA la información necesaria para llevar a cabo su gestión, incluyendo la relativa a los registros contables que correspondan.
15. Para proyectos de vivienda, (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en su condición de desarrollador y constructor del PROYECTO, con la suscripción del presente contrato declara que es el responsable exclusivo ante los optantes y compradores del proyecto por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no se ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios. La FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por estas obligaciones.  
  
En todo caso, corresponde a (LOS) FIDEICOMITENTE (S) amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones vigentes a Ley antes mencionada. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por estas obligaciones.
16. EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) se obliga(n) a suscribir las opciones de compra con los optantes adoptando los modelos autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia que ha sido entregados por la Fiduciaria.
17. EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) por su cuenta y riesgo procederá a suministrar directamente a cada uno de LOS OPTANTES información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa en relación con las unidades inmobiliarias, sus áreas, especificaciones, calidades y acabados, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011.
18. En relación con los datos personales de los OPTANTES suministrados a la FIDUCIARIA con ocasión del presente contrato, certifica: i) que cuenta con la autorización libre, previa, expresa e informada de los titulares de los datos para que la información sea compartida para las finalidades exclusivas previstas en este contrato; ii) que ha informado a los titulares de los datos sobre la finalidad y los derechos que les asisten en virtud de la autorización otorgada, y iii) que ha dado cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia.
19. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación de su relación contractual con el presente CONTRATO.

**DECIMA SEPTIMA. DERECHOS DEL (LOS) FIDEICOMITENTE (S).** Corresponde al (LOS) FIDEICOMITENTE (S) los derechos consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio que se relacionan a continuación, con excepción del derecho a revocar el presente CONTRATO, ya que el mismo es irrevocable mientras exista la vinculación de algún OPTANTE:

- 1) Los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitidos;
- 2) Exigir rendición de cuentas;
- 3) Ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario, y
- 4) En general, todos los derechos expresamente estipulados y que no sean incompatibles con los del fiduciario o del beneficiario o con la esencia de la institución.

En razón a que EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) es igualmente BENEFICIARIO del presente contrato cuando se cumplan las CONDICIONES, le corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

**DECIMA OCTAVA. INFORMACION A CARGO DEL (LOS) FIDEICOMITENTE (S).** EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) informará a los OPTANTES lo relativo a los trámites de vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA por razón de su adhesión al presente CONTRATO en su calidad de OPTANTE, advirtiéndoles por lo menos los siguientes aspectos: i) el recaudo de los recursos se hará mediante la transferencia de los recursos al FIDEICOMISO a través del cual la FIDUCIARIA realizará su administración mediante cuentas bancarias y/o a través de la inversión como vocera del mismo en Cuentas de Inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta. La vinculación se efectuará exclusivamente a través de formatos establecidos por la FIDUCIARIA; ii) con base en todos los documentos de vinculación debidamente diligenciados por cada OPTANTE, así como con el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN y la copia de la OPCION DE COMPRA, LA FIDUCIARIA adelantará las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente de acuerdo con los procedimientos establecidos para el efecto. iii) el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA, que se circunscribe únicamente a las gestiones de administración de los RECURSOS previstas en el presente CONTRATO, sin ninguna participación en el desarrollo del PROYECTO, ni en la determinación de las CONDICIONES.

**DECIMA NOVENA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS OPTANTES.** Los OPTANTES tendrán los siguientes derechos y deberes para los fines de la ADHESIÓN que libre y voluntariamente decidan, a fin de posibilitar el mecanismo previsto en el presente CONTRATO:

#### 1. DEBERES DE LOS OPTANTES:

- 1.2. Conocer y aceptar todas y cada de las cláusulas del presente CONTRATO y en tal virtud adherirse libre y voluntariamente a dicho contrato de forma irrevocable en su condición de OPTANTE en el PROYECTO, autorizando a la FIDUCIARIA para que hasta tanto se cumplan las CONDICIONES, se restrinja la disposición en cualquier forma y/o a cualquier título de los recursos transferidos al FIDEICOMISO.
- 1.3. Efectuar los aportes en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que le indique la FIDUCIARIA, por los valores que acordó con el (los) FIDEICOMITENTE (S) en la OPCION DE COMPRA.
- 1.4. Suministrar toda la información requerida por la FIDUCIARIA para conocimiento del cliente de acuerdo con sus procedimientos y la ley.
- 1.5. Los demás previstos en el presente contrato y en la ley.

#### 2. DERECHOS DE LOS OPTANTES:

- 2.1. Recibir las rendiciones de cuentas que presente la FIDUCIARIA cada seis (6) meses con ocasión del FIDEICOMISO, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 2.2. Derecho a retirarse del Proyecto antes del vencimiento del plazo estipulado para la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES, con la penalidad en los términos previstos en las respectivas OPCION DE COMPRA, y
- 2.3. En general, todos los derechos expresamente estipulados, los derivados de su condición de Beneficiario y que no sean incompatibles con los del fiduciario y el fideicomitente.

**VIGESIMA, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS.** Corresponde a los beneficiarios dentro de los cuales se encuentra el OPTANTE que se adhiera al presente CONTRATO, y al (los) FIDEICOMITENTE (S) los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio que se relacionan a continuación, con excepción del derecho al retiro antes del vencimiento del plazo previsto para el cumplimiento de las CONDICIONES, ya que su adhesión y vinculación es irrevocable, sin perjuicio del derecho al retiro previamente al plazo estipulado para la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES, con la penalidad en los términos previstos en la OPCIÓN DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN, cuando a ello haya lugar.

- 1) Exigir al fiduciario el fiel cumplimiento de sus obligaciones y hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento de ellas;
- 2) Impugnar los actos anulables por el fiduciario;
- 3) oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afectan, en caso de que el fiduciario no lo hiciera, y
- 4) Pedir al Superintendente Financiero, por causa justificada, la remoción del fiduciario.

**VIGESIMA PRIMERA. ACTIVIDADES A CARGO DE LA FIDUCIARIA.** En desarrollo del objeto del presente CONTRATO le corresponderá a la FIDUCIARIA adelantar las siguientes actividades:

1. Recibir y administrar la documentación e información correspondiente a las OPCIONES DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN relacionados con el PROYECTO.
2. Invertir los RECURSOS en su condición de vocera del FIDEICOMISO con la constitución de la (s) Cuenta(s) de Inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta FIDUCUENTA, y/o administrarlos en cuentas bancarias.
3. Recibir la documentación que debe presentar el (los) FIDEICOMITENTE (S) para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES y establecer si las mismas se cumplen o no de conformidad con lo dispuesto en el presente CONTRATO.
4. Canalizar los recursos de los OPTANTES de acuerdo con el cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES correspondientes, en los términos del presente CONTRATO.
5. Establecer al interior del FIDEICOMISO las subcuentas internas donde se registre lo correspondiente a cada OPTANTE.

**VIGESIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Son obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA las que se relacionan a continuación incluyendo los deberes previstos en el artículo 1234 del Código de Comercio, además de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato:

1. Restringir el retiro de recursos del FIDEICOMISO de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en los CONTRATO DE ADHESIÓN.
2. Reportar semanalmente al (los) FIDEICOMITENTE (S) a través de cualquier medio, el monto de los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO.
3. Levantar la restricción de retiro de los RECURSOS cuando a ello haya lugar de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO.
4. Entregar al (los) FIDEICOMITENTE (S) los recursos del FIDEICOMISO cuando a ello haya lugar de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO.
5. Entregar a los OPTANTES los recursos del FIDEICOMISO, cuando a ello haya lugar de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO.
6. Rendir cuentas comprobadas y escritas de su gestión a los OPTANTES y al (los) FIDEICOMITENTE (S), de conformidad con la ley, con el informe de los recursos recibidos y los rendimientos generados
7. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;
8. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondían a otros negocios fiduciarios;

9. Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en este CONTRATO;

10. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo FIDEICOMITENTE;

11. Pedir instrucciones al Superintendente Financiera cuando tenga fundadas dudas 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. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;

12. Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, con base en lo que este CONTRATO contempla;

13. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada e independiente de la contabilidad de la FIDUCIARIA y de la que corresponda a otros negocios fiduciarios.

14. FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento por parte de(los) FIDEICOMITENTE(S) de la condición legal, técnicas, financiera, y comercial en los términos establecidos en la cláusula Décima Segunda.

15. Transferir los bienes a quien corresponda conforme este CONTRATO o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.

**VIGESIMA TERCERA. RENDICION DE CUENTAS.** La FIDUCIARIA presentará semestralmente y por el periodo que corresponda a la finalización del contrato el informe de rendición de cuentas al (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES exclusivamente en relación con sus registros individuales en el FIDEICOMISO y la gestión sobre los mismos, sin que comprenda información de los otros OPTANTES. Lo anterior, sin perjuicio de que por cualquier otro medio se lleve a cabo la rendición de cuentas, tal como su publicación en el portal de la FIDUCIARIA.

**VIGESIMA CUARTA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** En virtud del presente contrato LA FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE (S) el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada con el (los) FIDEICOMITENTE (S).
3. Renunciar a la administración por las causas previstas en el presente contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables.

#### **CAPITULO VII DECLARACIONES DE LAS PARTES Y OTRAS ESTIPULACIONES**

**VIGESIMA QUINTA. DECLARACIONES CONJUNTAS DEL FIDEICOMITENTE Y LOS OPTANTES.** EL (LOS) FIDEICOMITE (S) con la firma del presente documento, y los OPTANTES que suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN, declaren conocer y aceptar en forma expresa e irrevocable, que LA FIDUCIARIA no es ni será parte de las OPCIONES DE COMPRA, las cuales constituyen mecanismo informativo para que LA FIDUCIARIA constate el nombre e identificación del OPTANTE y del proyecto, las CONDICIONES, el valor de la correspondiente unidad inmobiliaria y el porcentaje de la penalización, por cuanto los términos y condiciones de las OPCIONES DE COMPRA han sido definidos, fijados y acordados directamente entre el FIDEICOMITENTE y los OPTANTES, exclusivamente.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) y los OPTANTES con la suscripción del CONTRATO DE ADHESIÓN al presente contrato, expresa e irrevocablemente declara que conocen que LA FIDUCIARIA no es promotora, comercializadora, constructora, interventoría ni garante del PROYECTO.

LA FIDUCIARIA en relación con el CONTRATO en ningún caso está obligada directa o solidariamente con las obligaciones a cargo del (los) FIDEICOMITENTE (S) u OPTANTES, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de ellos.

Las partes dejan expresa constancia de que conocen que LA FIDUCIARIA no participe de ninguna manera en la determinación de las CONDICIONES y que además de la obligación de la sociedad fiduciaria de recibir los documentos relativos a las CONDICIONES es responsable de verificar que se acrediten debidamente dichas CONDICIONES.

Finalmente, el (los) FIDEICOMITENTE (S) y los OPTANTES manifiestan conocer y aceptar que LA FIDUCIARIA en ningún momento será responsable por la aprobación o ejecución del presupuesto de obra del proyecto inmobiliario, ni por la verificación del flujo de caja o del nivel de ventas del proyecto inmobiliario, por el avance, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, por los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen por parte del (los) FIDEICOMITENTE(S) sobre el inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, por los plazos de entrega, la determinación del costo de las unidades inmobiliarias, ni por ninguna materia técnica, arquitectónica o constructiva relacionado con dicho proyecto, toda vez que tales gestiones son de responsabilidad exclusiva y excluyente del (los) FIDEICOMITENTE (S). Así mismo, LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para el adelanto del mencionado Proyecto, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE(S). LA FIDUCIARIA en ningún caso y bajo ninguna circunstancia ostenta ni ostentará la calidad de vendedor, constructor, interventor, veedor o gerente del Proyecto Inmobiliario, en atención a que tales actividades son del resorte exclusivo y excluyente del (los) FIDEICOMITENTE (S).

En caso de no cumplimiento de sus obligaciones o frente al retraso en el cumplimiento de las mismas, por causas externas no imputables a la FIDUCIARIA, tales como, pero sin limitarse a, la fuerza mayor, caso fortuito y/o situaciones imprevistas o imprevisibles, no se generará responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, quien, en todo caso, implementará las medidas razonables a su cargo con el fin de dar solución a la situación presentada y lograr el cumplimiento de sus obligaciones.

**VIGESIMA SEXTA. RIESGOS EN LA VINCULACION.** Son riesgos asociados al negocio de preventas los siguientes:

- **Riesgo de Mercado:** Fluctuaciones del valor de los inmuebles del Proyecto a ser adquiridos por los OPTANTES.
- **Riesgo del Proyecto:** En las estimaciones del (los) FIDEICOMITENTE (S) sobre la viabilidad del proyecto y las CONDICIONES que estableció, de cara al proceso evolutivo del proyecto constructivo.
- **Riesgo de pérdida de valor de los recursos administrados:** El riesgo implícito en las inversiones de Fondos de Inversión Colectiva por razones de mercado.

**PARAGRAFO: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS:** Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Liquidez con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

## **CAPITULO VIII COMISION FIDUCIARIA Y OTRAS ESTIPULACIONES**

**VIGESIMA SEPTIMA. COMISIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE.** La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo de (LOS) FIDEICOMITENTE(S):

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000,00) más IVA, que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura, más el IVA correspondiente.
2. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de suscripción del presente contrato, hasta la fecha de terminación del mismo la FIDUCIARIA cobrará una comisión fija mensual equivalente a UNO PUNTO TRES SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.3 SMMLV), por dos etapas en promoción. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
3. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:

- 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.

- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato relacionada y asociada directamente con el objeto del presente contrato, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE (S) Y LA FIDUCIARIA.
- En el evento en que existan comisiones pendientes por pagar por parte del FIDEICOMITENTE, el mismo con la suscripción del presente contrato autoriza a LA FIDUCIARIA para que en caso que por virtud del cumplimiento de las CONDICIONES por parte del (los) FIDEICOMITENTE (S), deba procederse a la entrega de los RECURSOS a favor del mismo para el desarrollo del PROYECTO o del vehículo fiduciario constituido por el (los) FIDEICOMITENTE (S) para el mismo fin, descuento de dichos RECURSOS el valor de tales comisiones previa a la realización de dicha entrega.

**VIGESIMA OCTAVA. DURACION E IRREVOCABILIDAD.** El CONTRATO tendrá una duración igual al plazo para la acreditación de las CONDICIONES.

No obstante, lo anterior, si el termino para cumplir las CONDICIONES es prorrogado en los términos establecidos en la cláusula DÉCIMA PRIMERA, la duración del contrato igualmente se extenderá por un tiempo igual al plazo para acreditar las condiciones y se modificará entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA previa aprobación en este sentido por los OPTANTES vinculados al FIDEICOMISO.

El presente contrato es de carácter IRREVOCABLE, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Cualquier modificación que se pretenda realizar al presente contrato, diferente de la condición comercial, del plazo para acreditar las condiciones autorizada por los optantes o de los espacios en blanco para adecuar el contrato a las particularidades propias del proyecto inmobiliario deberá contar con la previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia y de los OPTANTES.

**VIGESIMA NOVENA. GESTION DE RIESGOS.** Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito, liquidez y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros. De conformidad con los mecanismos para la administración de los riesgos establecidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta\*.

**TRIGESIMA. PROCEDIMIENTO PARA LA LOCALIZACION DEL FIDEICOMITENTE Y OPTANTES.** En el evento en que no fuere posible localizar al FIDEICOMITENTE u OPTANTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuenta, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere la parte o persona que se requiere, LA FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de este y de la ley.

Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a las direcciones que adelante se determinan, a las cuales se remitirán igualmente los informes, rendiciones de cuentas e informe final, según lo previsto en el presente contrato:

- El FIDEICOMITENTE: Calle 103B No. 50-16  
Correo Electrónico: [g.taborda@buenvivirconstrucciones.com](mailto:g.taborda@buenvivirconstrucciones.com)
- LA FIDUCIARIA: Calle 28 No. 13A 75 Torre Atrio - Bogotá  
Correo Electrónico: [mdeltoro@bancolembia.com](mailto:mdeltoro@bancolembia.com)

**TRIGESIMA PRIMERA. IMPLICACIONES DE CONDICIONES FUTURAS.** Las partes en el presente contrato y los OPTANTES reconocen y aceptan respecto de las CONDICIONES que el cumplimiento de las mismas y la destinación de los recursos de los OPTANTES dependerá del cumplimiento y verificación de dichas CONDICIONES, que como tales pueden suceder o no, de modo que de no darse los acontecimientos previstos o hacerse imposible se entenderán fallidas, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá de conformidad con lo previsto para este evento en el presente CONTRATO.

**TRIGESIMA SEGUNDA. CONFLICTOS DE INTERES.** Se hace constar que la FIDUCIARIA evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente contrato las siguientes reglas objetivas: 1) En el CONTRATO y los CONTRATO DE ADHESIÓN que libremente suscriban los OPTANTES se han expresado instrucciones, condiciones y requisitos claros, precisos y expuestos por parte tanto del (los) FIDEICOMITENTE (S) como de los OPTANTES; 2) Tales estipulaciones permiten a la FIDUCIARIA actuar bajo un procedimiento detallado de manera que solamente podrá actuar de acuerdo con los parámetros e instrucciones impartidas y que se encuentran debidamente reguladas en este contrato y en

los CONTRATO DE ADHESIÓN.

De acuerdo con lo anterior, la FIDUCIARIA no actuará en forma discrecional o autónoma, sino en cumplimiento de reglas que fijen y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del CONTRATO, reglas que son conocidas y aceptadas por el (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES con la adhesión a este documento.

**TRIGESIMA TERCERA. GASTOS.** La totalidad de los gastos que ocasione la administración del CONTRATO, así como los gastos que genere la suscripción del presente CONTRATO está a cargo exclusivamente del FIDEICOMITENTE (S), para lo cual ésta debe suministrar a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Las comisiones fiduciarias.
- Todos los costos bancarios que por concepto de recaudo, pagos y desembolsos se originan en desarrollo del presente contrato.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del CONTRATO.
- Todos los impuestos, tasas y gravámenes que se generen con ocasión de la vinculación, celebración, ejecución, terminación y liquidación de las vinculaciones y del CONTRATO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del CONTRATO.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de LA FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del CONTRATO, previa autorización del (los) FIDEICOMITENTE (S).
- Los costos correspondientes y proporcionales a Revisoría Fiscal, en el evento en que se requiera de su firma o dictamen a los Estados Financieros.
- Los gastos en que se incurra por la liquidación del CONTRATO.

**PARAGRAFO.** - Los gastos correspondientes al Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) por concepto de la retención de recursos en las cuentas de inversión colectiva constituidas por el FIDEICOMISO o por la entrega de los RECURSOS existentes a favor del (los) FIDEICOMITENTE (S) o de los OPTANTES, según sea el caso, serán asumidos con cargo a los correspondientes RECURSOS que deban ser entregados.

**TRIGESIMA CUARTA. CESIÓN.** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario diligencie todos los documentos de vinculación y/o conocimiento del cliente que se requiera y manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO.

En todo caso, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES en la que conste que han aceptado la cesión. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de aceptar o rechazar al cesionario, cuando no reúna los requisitos y condiciones de las normas que regulan a LA FIDUCIARIA, especialmente el sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT y sus políticas internas. La cesión surtirá los efectos que le son propios, a partir de la fecha en que la acepte la FIDUCIARIA.

**TRIGESIMA QUINTA. DESVINCULACION DE OPTANTES.** Cuando de conformidad con lo previsto en el presente contrato se cumplieren las actividades derivadas del cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, automáticamente quedan desvinculados del presente CONTRATO los OPTANTES cuando les hubieren sido entregados los recursos a estos al no acreditarse las condiciones, cuando los RECURSOS hayan sido girados al FIDEICOMITENTE, o a un patrimonio autónomo diferente al constituido mediante el presente CONTRATO, para administrar los bienes destinados al desarrollo del proyecto.

También son causales de desvinculación del (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES las siguientes:

3. Por no ajustarse a la verdad en el suministro de la información requerida por LA FIDUCIARIA para el desarrollo de este CONTRATO, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

- 4. Cuando se presenten circunstancias que impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada a la FIDUCIARIA, ó cuando el (los) FIDEICOMITENTE (S) se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento de dicha gestión.

En caso de presentarse alguna de las causales aquí previstas se procederá de conformidad con lo señalado en las cláusulas siguientes del presente documento.

**TRIGESIMA SEXTA. TERMINACION Y LIQUIDACION DEL CONTRATO.** Serán causales de terminación del presente CONTRATO las previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio y en el evento en que se hubiere producido la desvinculación de todos los OPTANTES la FIDUCIARIA podrá dar por terminado y liquidar el CONTRATO, informando de ello al FIDEICOMITENTES y a los OPTANTES.

**TRIGESIMA SEPTIMA. - SARLAFT - ANTICORRUPCION:** EL FIDEICOMITENTE se obliga con la FIDUCIARIA a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conoce y acepta que la FIDUCIARIA podrá dar por terminado de manera inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de la FIDUCIARIA cuando EL FIDEICOMITENTE, sus accionistas o socios con una participación directa o indirecta mayor o igual al 5% en su capital social, sus directivos o los beneficiarios del presente contrato, o cualquier tercero actuando en nombre de los anteriores, incluidas personas que figuren en la cadena de tradición del inmueble como propietarios (bien donde se desarrolle el proyecto), en cualquier tiempo, hayan sido o llegaren a ser:

- i. Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades incluidos los delitos de administración de recursos relacionados con actividades terroristas.
- ii. sancionados administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción.
- iii. incluidos en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades.
- iv. vinculados a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Ni el(los) Fideicomitente(s), ni sus administradores, ni sus accionistas directos o indirectos con participación mayor al 5% han sido sujeto de investigación, Acusación y/o Sanción en los últimos 10 años, por cualquier Autoridad Estatal por la violación o presunta violación de una o varias Disposiciones Anticorrupción, Antilavado de Activos y contra la Financiación del Terrorismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - En el evento que el destinatario o beneficiario de los pagos o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO esté relacionado con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad por parte de la FIDUCIARIA por tal circunstancia, y sin que en tal caso deba entonces indemnizar a cualquier persona por esta situación.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - La definición de los términos de la presente cláusula "anticorrupción" debe contemplar las siguientes normas y disposiciones, las cuales declara conocer el(los) FIDEICOMITENTE(S):

- 1. Las normas colombianas y extranjeras aplicables en materia de i) contratación estatal y la administración pública como la Ley 80 de 1993, la Ley 489 de 1996 y la Ley 1437 de 2011, ii) lucha contra la corrupción, el lavado de activos y la financiación del terrorismo, como la Ley 1474 de 2011, la Ley 1762 de 2015 y la Ley 1778 de 2016, el Foreign Corrupt Practices Act of 1977 de Estados Unidos de América y el Bribery Act del Reino Unido de 2010 iii) penal, como el código penal colombiano adoptado por la Ley 599 de 2000, iv) responsabilidad fiscal y disciplinario, v) competencia desleal como la Ley 155 de 1959, y vi) de protección de derechos colectivos como la Ley 472 de 1998, así como aquellas que las adiciones, modifiquen o sustituyan.

2. Las circulares y actos administrativos emitidas por las Superintendencias y demás Autoridades Estatales encargadas de vigilar, controlar y supervisar las actividades del Deudor, relacionadas con corrupción, lavado de activos, financiación del terrorismo y protección de datos.
3. Las demás normas nacionales o internacionales aplicables relacionadas con prácticas anticorrupción, lavado de activos o financiación del terrorismo incluidos los estándares establecidos por el Comité de Basilea de Supervisión Bancaria.

**TRIGESIMA OCTAVA. - AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES, FINANCIEROS, COMERCIALES Y CREDITICIOS.** Con la suscripción del presente contrato autorizo de manera voluntaria, previa, expresa e informada a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. para que recolecten, soliciten, almacenen, consulten, procesen, modifiquen, actualicen, aclaren, retiren, o divulguen los datos suministrados en virtud del presente contrato con la finalidad de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

Así mismo, mediante la suscripción del presente documento, autorizo a los responsables y encargados a corregir y/o actualizar dentro de sus bases de datos, la información suministrada en virtud del presente contrato.

Declaro que he sido informado sobre el derecho que tengo a conocer, actualizar y rectificar mis datos personales, solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se ha dado a mis datos personales, presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de mis datos en los casos en que sea procedente en virtud de lo estipulado por la Ley 1561 de 2012 y sus decretos reglamentarios.

Respecto a los datos financieros, comerciales y crediticios declaro que sido informado sobre el derecho que tengo a conocerlos, actualizarlos y rectificarlos, solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, presentar quejas ante la Superintendencia Financiera de Colombia, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de mis datos en los casos en que sea procedente en virtud de lo estipulado por la Ley 1266 de 2008.

Para conocer la Política para la administración de datos personales, ingrese al sitio web de <https://www.grupobancolombia.com/personas/documentos-legales/proteccion-datos/bancolombia-sa>

**TRIGESIMA NOVENA. - ANEXOS:** Constituyen anexos del presente contrato los siguientes documentos:

- El modelo del CONTRATO DE ADHESIÓN (Anexo 1).

El modelo del presente contrato ha sido aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante radicación 2020306927-004-000 de fecha 30 de diciembre de 2020

El presente Contrato se suscribe el veintinueve (29) de julio de 2022.

**LA FIDUCIARIA**

ALBERT  
DIOSELY  
RUSSY COY  
ALBERT DIOSELY RUSSY COY  
REPRESENTANTE LEGAL  
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA SOCIEDAD  
FIDUCIARIA

Firmado digitalmente  
por ALBERT DIOSELY  
RUSSY COY  
Fecha: 2022.07.29  
15:01:52 -05'00'

**EL FIDEICOMITENTE**

JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA  
REPRESENTANTE LEGAL  
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS



**OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 15389 DE FIDUCIA MERCANTIL DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

**P.A. PV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL**

Entre los suscritos a saber,

- i) **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. 800.150.280-0, constituida mediante escritura pública número uno (1) otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante la Resolución No. 105 del 15 de enero de 1992, actuando en el presente instrumento a través de su Representante Legal, **MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39 533.796, expedida en Engativá, quien actúa en calidad de apoderada general de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, todo lo cual se acredita según escritura pública No. 5405 del 28 de septiembre de 2021, quién para los efectos del presente acto se denominará la **FIDUCIARIA**

Y por la otra,

- ii) **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 0001383 del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el número 01056650 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá e identificada con el NIT. 900.085.546-9, representada legalmente en este acto por **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.795.527, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE**;

Hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, el **OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 15389 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS**, el cual se registrará por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** – Que, EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de 2022 celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Preventas No. 15389 (en adelante el CONTRATO) originario del fideicomiso denominado P.A. PV BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL (en adelante el FIDEICOMISO).

**SEGUNDA.** – Que, por medio de instrucción del FIDEICOMITENTE, las partes han acordado modificar la CLÁUSULA PRIMERA y la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA del CONTRATO, con el fin de modificar las unidades que conforman las dos etapas del PROYECTO.

**TERCERA.** – Que quienes comparecen a suscribir el presente documento tienen plena capacidad legal para obligar y comprometer a su representada en los términos que aquí se estipulan.

Previas las anteriores consideraciones, EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA se obligan conforme a las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Que las partes acuerdan modificar el numeral noveno (9) la CLÁUSULA PRIMERA del CONTRATO, la cual quedará así:

*"PRIMERA: DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:*

*(...)*

**9. PROYECTO:** *Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL, en la ciudad de Bogotá que será adelantado por EL(LOS) FIDEICOMITENTES(S), bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo en la promoción, dirección, planeación, desarrollo y control en la ejecución del proyecto, de conformidad con los requerimientos legales y urbanísticos. El PROYECTO será llevado a cabo en DOS (2) etapas(s) y tendrá un tiempo estimado de construcción de cuarenta y dos (42) meses, la(s) cual(es) estará(n) conformada(s) así:*

- **Etapa 1 (Torre 1):** *conformada por TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO (364) unidades inmobiliarias de Vivienda con un tiempo estimado de construcción de treinta y seis (36) meses.*
- **Etapa 2 (Torre 2):** *conformada por TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO (364) unidades inmobiliarias de Vivienda con un tiempo estimado de construcción de treinta y seis (36) meses.*

*(...)"*

**SEGUNDA:** Que las partes acuerdan modificar la CONDICIÓN COMERCIAL de la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA del CONTRATO, la cual quedará así:

*"DÉCIMA PRIMERA. CONDICIONES QUE CONFIRMAN EL PUNTO DE EQUILIBRIO ESPECÍFICO DEL PROYECTO. Las condiciones que confirman el PUNTO DE EQUILIBRIO en virtud de la cual la FIDUCIARIA levantará la restricción en la destinación de los RECURSOS del FIDEICOMISO, son las que se indican a continuación, las cuales deberá acreditar EL FIDEICOMITENTE ante la FIDUCIARIA, a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente*

3

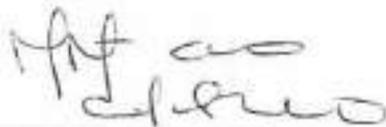
contrato para la primera Etapa, para las demás Etapas a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes contados a partir de la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE informa a la FIDUCIARIA que ha dado inicio a la comercialización de la etapa respectiva, términos que podrá prorrogar con la aceptación de los OPTANTES y del FIDEICOMITENTE, quedando los OPTANTES que no estuvieren de acuerdo con la prórroga o que no se manifiesten acerca de la misma, en libertad de disponer de los recursos entregados y los rendimientos que les correspondan sin ningún tipo de penalización.

- **CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN al presente CONTRATO, que incluya compromisos de pago, de la respectiva etapa así:
  - I. **ETAPA 1 (Torre 1):** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO, esto es DOSCIENTAS DIECIOCHO (218) unidades de TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO (364).
  - II. **ETAPA 2 (Torre 2):** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO, esto es DOSCIENTAS DIECIOCHO (218) unidades de TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO (364)."

TERCERA: Las demás cláusulas o apartes de la cláusula PRIMERA y la cláusula DÉCIMA PRIMERA del CONTRATO no modificadas mediante el presente Otrosí No.1, continúan vigentes en igual tenor y contenido, excepto aquellas que sigan haciendo referencia a lo modificado en el presente Otrosí No.1.

En constancia se firma el presente documento en dos (2) copias de igual valor probatorio a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de dos mil veintidós (2022).

LA FIDUCIARIA,



MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO

APODERADA GENERAL

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – SOCIEDAD FIDUCIARIA

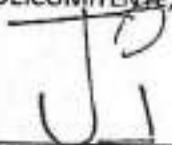
Sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A.

PREVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL

NIT No. 830-054-539-0



EL FIDEICOMITENTE,



**JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**  
Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 15389 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

203

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A**  
**SOCIEDAD FIDUCIARIA**

**INFORMA:**

Que el día 29/07/2022, Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribió el contrato No. 15389 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A PREVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL, el cual presentaba a la fecha 22/12/2023 el siguiente estado del recaudo:

T: Unidades en estado diferente a vendido

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
YESSICA CHINDOY NIETO (50%) y GABRIEL ALONSO MONCADA BELLO (50%)	53166504 y 80812425	APARTAMENTO 1011 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$9.552.500,00	(\$177.447.500,00)
SANDRA MILENA ALFONSO CASAS (100%)	1024569580	APARTAMENTO 310 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.100.000,00	(\$178.900.000,00)
CLEMENCIA LUCIA GARCIA GARCIA (100%)	52302279	APARTAMENTO 406 1	OPCIONADO	21/09/2022	\$177.000.000,00	\$2.500.000,00	(\$174.500.000,00)
JOSE ANDRES CUESTA CASTAÑO (100%)	1022420906	APARTAMENTO 1915 1	OPCIONADO	12/12/2022	\$177.000.000,00	\$2.520.000,00	(\$174.480.000,00)
FRANCELIDA PACHECO PEDRAZA (100%)	52547085	APARTAMENTO 403 1	OPCIONADO	03/10/2022	\$198.000.000,00	\$3.500.000,00	(\$194.500.000,00)
AMALIA ISABEL GONZALEZ DIAZ (100%)	45503274	APARTAMENTO 314 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$120.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$112.500.000,00)
ANGELICA MARIA PALOMINO CAMACHO (100%)	1026586369	APARTAMENTO 315 1	OPCIONADO	23/10/2022	\$177.000.000,00	\$3.500.000,00	(\$173.500.000,00)
BLANCA CECILIA CASTAÑEDA ANGARITA (100%)	51870710	APARTAMENTO 405 1	OPCIONADO	17/10/2022	\$177.000.000,00	\$500.000,00	(\$176.500.000,00)
CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ PENARANDA (100%)	1092336642	APARTAMENTO 410 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.927.000,00	(\$178.073.000,00)
LESLY NATALIA MANCIPE CRUZ (100%)	1000120902	APARTAMENTO 408 1	OPCIONADO		\$215.150.000,00	\$0,00	(\$215.150.000,00)
DERLY MARINA FERNANDEZ ROMERO (100%)	1010172094	APARTAMENTO 409 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$187.000.000,00	\$11.815.000,00	(\$175.185.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
NICOLAS MEJIA RODRIGUEZ (100%)	1000785149	APARTAMENTO 313 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$172.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$164.000.000,00)
ALICIA PATRICIA SALAZAR MURCIA (100%)	1109842579	APARTAMENTO 402 1	OPCIONADO	05/09/2022	\$177.000.000,00	\$11.479.000,00	(\$165.521.000,00)
JASBLEIDY AGUILAR (100%)	1002605013	APARTAMENTO 316 1	OPCIONADO	01/10/2022	\$198.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$190.000.000,00)
SONIA MILENA NAVARRO LARA (100%)	65829865	APARTAMENTO 401 1	OPCIONADO	07/04/2023	\$215.150.000,00	\$9.780.000,00	(\$205.370.000,00)
YOLANDA INES MARTINEZ CUBILLOS (100%)	51968734	APARTAMENTO 412 1	OPCIONADO	29/10/2022	\$198.000.000,00	\$8.200.000,00	(\$189.800.000,00)
MARJORIE ANDREA PRADA MORENO (50%) y CARLOS STIVEN CANTE MELO (50%)	1031159066 y 1033779054	APARTAMENTO 503 1	OPCIONADO	29/01/2023	\$215.150.000,00	\$8.750.000,00	(\$206.400.000,00)
MARYEM GISSELT ORTIZ ANGARITA (100%)	1013673989	APARTAMENTO 507 1	OPCIONADO	12/09/2022	\$189.500.000,00	\$14.000.000,00	(\$175.500.000,00)
VIVIANA LEON HERNANDEZ (100%)	1024480796	APARTAMENTO 508 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$9.900.000,00	(\$177.100.000,00)
JUAN CARLOS GRANADOS FLOREZ (100%)	80725156	APARTAMENTO 512 1	OPCIONADO	12/03/2023	\$215.150.000,00	\$10.060.000,00	(\$205.090.000,00)
HECTOR FABIAN RUIZ ACOSTA (50%) y JESICA PAOLA NAVARRO RODRIGUEZ (50%)	1024535192 y 1110557541	APARTAMENTO 510 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.640.000,00	(\$178.360.000,00)
JOSE GUSTAVO GARCIA ARENAS (100%)	1233496980	APARTAMENTO 404 1	OPCIONADO	10/01/2023	\$177.000.000,00	\$500.000,00	(\$176.500.000,00)
YUDY CRISTINA HERRERA JIMENEZ (100%)	1024572049	APARTAMENTO 413 1	OPCIONADO	24/01/2023	\$197.938.000,00	\$11.500.000,00	(\$186.438.000,00)
CRISTIAN LEONARDO CASTRILLON LIEVANO (100%)	1121883487	APARTAMENTO 414 1	OPCIONADO	31/08/2022	\$120.000.000,00	\$7.000.000,00	(\$113.000.000,00)
JEISSON JULIAN GALINDO TRIANA (100%)	1073896160	APARTAMENTO 415 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$177.000.000,00	\$12.005.000,00	(\$164.995.000,00)
DAGOBERTO CACERES PINEDA (100%)	80012270	APARTAMENTO 416 1	OPCIONADO	06/12/2022	\$198.000.000,00	\$13.296.000,00	(\$184.704.000,00)
JHOAN SEBASTIAN GARCIA RIVEROS (50%) y MAIRA ALEJANDRA GARCIA RIVEROS (50%)	1000117616 y 1000121494	APARTAMENTO 501 1	OPCIONADO	05/01/2023	\$198.000.000,00	\$10.450.000,00	(\$187.550.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
YEZZENYA PARRA FANDIÑO (100%)	52296965	APARTAMENTO 515 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$10.800.000,00	(\$166.200.000,00)
BRAYAN SANTIAGO VALDERRAMA RAMIREZ (50%) y LUZ ADRIANA VALDERRAMA RAMIREZ (50%)	1010137876 y 52872192	APARTAMENTO 1916 1	OPCIONADO	16/01/2023	\$196.000.000,00	\$11.070.000,00	(\$186.930.000,00)
JOHN PARGA MOSQUERA (100%)	1024467355	APARTAMENTO 502 1	OPCIONADO	12/09/2022	\$177.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$169.500.000,00)
NATALY ADRIANA SUAREZ SANCHEZ (100%)	1003712293	APARTAMENTO 506 1	OPCIONADO	04/12/2022	\$177.000.000,00	\$6.500.000,00	(\$170.500.000,00)
YAMYRA CHAPARRO MEDINA (100%)	52467999	APARTAMENTO 2003 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$15.000.000,00	\$9.620.000,00	(\$5.380.000,00)
JOHAN SEBASTIAN RODRIGUEZ LAVERDE (50%) y JENNY LAVERDE GUEVARA (50%)	1015461389 y 51950757	APARTAMENTO 2005 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$21.840.000,00	(\$155.160.000,00)
EDISON ANDRES AREVALO AVILA (100%)	1022948481	APARTAMENTO 2007 1	OPCIONADO	29/09/2022	\$198.000.000,00	\$12.575.000,00	(\$185.425.000,00)
DYLAN ALEXANDER MAHECHA PERDOMO (100%)	1001301357	APARTAMENTO 2008 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$10.400.000,00	(\$176.600.000,00)
CLAUDIA PATRICIA CASTILLO CABRA (100%)	31976432	APARTAMENTO 2012 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$189.500.000,00	\$8.600.000,00	(\$180.900.000,00)
MAGALY MORENO VANEGAS (100%)	53097988	APARTAMENTO 2001 1	OPCIONADO	09/01/2023	\$198.000.000,00	\$9.000.000,00	(\$189.000.000,00)
CARLOS ARTURO BARBOSA PEREZ (100%)	1090489409	APARTAMENTO 2101 1	OPCIONADO	03/10/2022	\$198.000.000,00	\$15.650.000,00	(\$182.350.000,00)
NUBIA MARITZA CARO SALCEDO (100%)	51876747	APARTAMENTO 511 1	OPCIONADO	07/11/2022	\$198.000.000,00	\$11.000.000,00	(\$187.000.000,00)
ALIS PIEDAD GUACHETA GUACHETA (100%)	52584763	APARTAMENTO 513 1	OPCIONADO	28/12/2022	\$172.000.000,00	\$6.000.000,00	(\$166.000.000,00)
JEISSON ANTONIO URREGO DIAZ (100%)	1012354420	APARTAMENTO 2105 1	OPCIONADO	23/08/2022	\$177.000.000,00	\$10.020.000,00	(\$166.980.000,00)
LISET JHOJANA GUIASO OSPINA (100%)	1030684764	APARTAMENTO 2107 1	OPCIONADO	17/10/2023	\$215.150.000,00	\$3.400.000,00	(\$211.750.000,00)
JOAN MANUEL GAITAN ALFONSO (100%)	1022391067	APARTAMENTO 2102 1	OPCIONADO	17/10/2022	\$177.000.000,00	\$9.500.000,00	(\$167.500.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
CARLOS ANDRES ACERO (50%) y JOSEPH SEBASTIAN SANCHEZ ACERO (50%)	1031143516 y 1193542154	APARTAMENTO 2103 1	OPCIONADO	15/01/2023	\$198.000.000,00	\$11.000.000,00	(\$187.000.000,00)
JHON ALEXANDER CASTILLO LEON (100%)	79805062	APARTAMENTO 2116 1	OPCIONADO	22/01/2023	\$198.000.000,00	\$2.700.000,00	(\$195.300.000,00)
CRISTIAN FELIPE BRAVO MEDINA (100%)	1020832646	APARTAMENTO 2006 1	OPCIONADO	13/09/2022	\$177.000.000,00	\$500.000,00	(\$176.500.000,00)
NIDIA ROCIO RINCON HERRERA (100%)	1010177822	APARTAMENTO 2011 1	OPCIONADO	31/08/2022	\$187.000.000,00	\$14.200.000,00	(\$172.800.000,00)
GLORIA OLINDA ROJAS OSPINA (100%)	28587985	APARTAMENTO 2010 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$187.000.000,00	\$36.700.000,00	(\$150.300.000,00)
MARLON YESID LOPEZ RODRIGUEZ (100%)	1012446801	APARTAMENTO 2108 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$178.500.000,00)
SANDRA MILENA HINCAPIE BLANDON (100%)	65782581	APARTAMENTO 2013 1	OPCIONADO	26/11/2022	\$172.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$163.500.000,00)
LESLIE VIVIANA ROJAS GUERRERO (100%)	1000517027	APARTAMENTO 2015 1	OPCIONADO	15/11/2022	\$177.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$169.500.000,00)
HECTOR MAURICIO SANDOVAL MORALES (100%)	1010196234	APARTAMENTO 2112 1	OPCIONADO	25/01/2023	\$215.150.000,00	\$19.900.000,00	(\$195.250.000,00)
MARIA FERNANDA LOMBANA MARTINEZ (50%) y YANDI ASUSENA CARDEÑAS REYES (50%)	1024562973 y 1051955501	APARTAMENTO 1012 1	OPCIONADO	20/01/2023	\$198.000.000,00	\$4.768.000,00	(\$193.232.000,00)
NICOLS DAYANNA RAMIREZ VILLABON (100%)	1030867771	APARTAMENTO 2201 1	OPCIONADO	09/10/2022	\$198.000.000,00	\$8.176.000,00	(\$189.824.000,00)
LADY JANNEETH DUQUE OTALVARO (50%) y JAVIER HERNANDO CASTRO JIMENEZ (50%)	53074234 y 80901702	APARTAMENTO 2202 1	OPCIONADO	29/09/2022	\$177.000.000,00	\$9.300.000,00	(\$167.700.000,00)
ANDRES FUERTES TORRES (50%) y MARTHA LILIANA GIRALDO CHILATRA (50%)	1012396045 y 1012424771	APARTAMENTO 2203 1	OPCIONADO	20/07/2023	\$215.150.000,00	\$2.966.000,00	(\$212.184.000,00)
JESUS PACHECO MATEUS (100%)	19307271	APARTAMENTO 1014 1	OPCIONADO	19/09/2022	\$120.000.000,00	\$6.810.000,00	(\$113.190.000,00)
WENDY TATIANA ORTIZ BASTO (100%)	1115086126	APARTAMENTO 1108 1	OPCIONADO	23/08/2022	\$187.000.000,00	\$5.200.000,00	(\$181.800.000,00)
PAULA JULIETH RAMIREZ MELO (100%)	1024591109	APARTAMENTO 2104 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$20.125.000,00	(\$156.875.000,00)



NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
LUZ ALEIDA RAMOS ENCISO (100%)	53101141	APARTAMENTO 2106 1	OPCIONADO	17/10/2022	\$177.000.000,00	\$15.500.000,00	(\$161.500.000,00)
ALFONSO LOPEZ FIERRO (100%)	1030647662	APARTAMENTO 2109 1	OPCIONADO	17/11/2022	\$198.000.000,00	\$10.482.000,00	(\$187.518.000,00)
EFREN ALBERTO GUERRERO GONZALEZ (100%)	79851802	APARTAMENTO 2110 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$19.100.000,00	(\$167.900.000,00)
MAICOL GIOVANY CARDENAS FONSECA (100%)	1030638149	APARTAMENTO 1109 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$67.500.000,00	(\$119.500.000,00)
GABRIEL SANTIAGO PARRA SARMENTO (100%)	1000363770	APARTAMENTO 1110 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$11.724.000,00	(\$175.276.000,00)
MILLER ALFONSO GUZMAN CANGREJO (100%)	1024472063	APARTAMENTO 2111 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$187.000.000,00	\$4.555.100,00	(\$182.444.900,00)
ISABEL LONDOÑO NAVARRO (100%)	52702225	APARTAMENTO 1016 1	OPCIONADO	27/12/2022	\$198.000.000,00	\$1.000.000,00	(\$197.000.000,00)
LADY CAROLINA MARIÑO ORJUELA (100%)	1032413763	APARTAMENTO 1111 1	OPCIONADO	25/08/2022	\$187.000.000,00	\$508.000,00	(\$186.492.000,00)
EDGAR ENRIQUE MORENO SANCHEZ (100%)	79614351	APARTAMENTO 1209 1	OPCIONADO	01/11/2022	\$187.000.000,00	\$12.500.000,00	(\$174.500.000,00)
YAMILE LISBETH BENAVIDES GUTIERREZ (100%)	1024540093	APARTAMENTO 2113 1	OPCIONADO	26/01/2023	\$197.938.000,00	\$9.545.100,00	(\$188.392.900,00)
ADRIANA BOADA SANCHEZ (100%)	52163794	APARTAMENTO 2115 1	OPCIONADO	09/10/2022	\$177.000.000,00	\$6.500.000,00	(\$170.500.000,00)
TANIA ALEJANDRA CORTÉS ROMERO (100%)	1031150694	APARTAMENTO 1101 1	OPCIONADO	15/01/2023	\$198.000.000,00	\$500.000,00	(\$197.500.000,00)
DUVAN FELIPE BAUTISTA GAONA (100%)	1015460182	APARTAMENTO 1102 1	OPCIONADO	20/12/2022	\$177.000.000,00	\$10.000.000,00	(\$167.000.000,00)
MARIA JENNIFER HERNANDEZ OCHOA (100%)	1031137404	APARTAMENTO 1013 1	OPCIONADO	20/08/2022	\$172.000.000,00	\$5.680.000,00	(\$166.320.000,00)
HECTOR CAMILO SIERRA CAREPA (100%)	80803602	APARTAMENTO 1015 1	OPCIONADO	01/11/2022	\$177.000.000,00	\$3.000.000,00	(\$174.000.000,00)
WILINTÓN CLARO LEÓN (100%)	1019012490	APARTAMENTO 1105 1	OPCIONADO	13/01/2023	\$177.000.000,00	\$9.710.000,00	(\$167.290.000,00)
NELSON ENRIQUE CLAVIJO MENDEZ (100%)	79705607	APARTAMENTO 1107 1	OPCIONADO	06/09/2022	\$187.000.000,00	\$12.200.001,00	(\$174.799.999,00)
ANGY XIOMARA BULLA ALFONSO (100%)	1024567736	APARTAMENTO 1104 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$177.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$169.000.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JUAN CARLOS AREVALO CASTIBLANCO (100%)	80826675	APARTAMENTO 1106 1	OPCIONADO	28/09/2022	\$177.000.000,00	\$4.840.000,00	(\$172.160.000,00)
YEIMI LORAINÉ DELGADO MORENO (50%) y JULIAN ANDRES MESA ESPITIA (50%)	1024583981 y 1030606329	APARTAMENTO 1115 1	OPCIONADO	25/10/2022	\$177.000.000,00	\$8.952.000,00	(\$168.048.000,00)
FRANCY DANIELA NARANJO DIAZ (50%) y FREDY ALEXANDER URIZA VASQUEZ (50%)	1024554915 y 1030580698	APARTAMENTO 1210 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$10.750.000,00	(\$176.250.000,00)
CHRISTY DAYHANNA AYALA PARRA (100%)	1022349810	APARTAMENTO 1112 1	OPCIONADO	08/09/2022	\$189.500.000,00	\$500.000,00	(\$189.000.000,00)
CAROLINA IVONNE VASQUEZ ALVARADO (100%)	1030548614	APARTAMENTO 1205 1	OPCIONADO	20/11/2022	\$177.000.000,00	\$23.360.000,00	(\$153.640.000,00)
YONNATAN MONTOYA MAYORGA (50%) y INGRY CATERINE PINTO CASTAÑEDA (50%)	1032411574 y 1033679682	APARTAMENTO 1206 1	OPCIONADO	18/08/2022	\$177.000.000,00	\$31.200.000,00	(\$145.800.000,00)
OVEIMAR RODRIGUEZ GAITAN (100%)	1023865524	APARTAMENTO 1103 1	OPCIONADO	26/10/2022	\$198.000.000,00	\$12.500.000,00	(\$185.500.000,00)
ANDRES CAMILO RIOS GUTIERREZ (50%) y LAURA UMBARIBA PEÑA (50%)	1000854618 y 1070333067	APARTAMENTO 1116 1	OPCIONADO	29/01/2023	\$215.150.000,00	\$2.000.000,00	(\$213.150.000,00)
TANIA KATERIN RODRIGUEZ FANDINO (100%)	1026295828	APARTAMENTO 1207 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$189.500.000,00	\$7.356.000,00	(\$182.144.000,00)
JOSE ALEJANDRO GRANDE CASTRO (100%)	1022415401	APARTAMENTO 1216 1	OPCIONADO	01/01/2023	\$198.000.000,00	\$11.786.000,00	(\$186.214.000,00)
EDNA LORENA BARAJAS CORTES (50%) y JERSON IEANDER ALVARADO VILLEGAS (50%)	1018462021 y 1020779843	APARTAMENTO 1201 1	OPCIONADO	12/01/2023	\$198.000.000,00	\$12.500.000,00	(\$185.500.000,00)
ERIKA PAOLA ACOSTA BLANCO (50%) y ANDRES DAVID ROMERO TORRES (50%)	1024537025 y 1030568317	APARTAMENTO 1202 1	OPCIONADO	02/10/2022	\$177.000.000,00	\$9.100.000,00	(\$167.900.000,00)
SHYRLEY JOHANA LEAL SUAREZ (100%)	1070591192	APARTAMENTO 1203 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$198.000.000,00	\$7.611.000,00	(\$190.389.000,00)
YEIMY GEARLDINE MIRANDA CABIELES (50%) y BRAYAN JAIR VANEGAS SANCHEZ (50%)	1001089895 y 1022419980	APARTAMENTO 516 1	OPCIONADO	18/12/2022	\$198.000.000,00	\$3.556.000,00	(\$194.444.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JEIDY KATERINE GUARIN RICARDO (50%) y EDIVSON TAFUR NIÑO (50%)	1032445658 y 1108452370	APARTAMENTO 604 1	OPCIONADO	15/01/2023	\$177.000.000,00	\$10.390.940,00	(\$186.809.060,00)
HAROLD MANUEL AGUADO CASTANEDA (100%)	80056248	APARTAMENTO 1208 1	OPCIONADO	20/08/2022	\$187.000.000,00	\$9.900.000,00	(\$177.100.000,00)
DIEGO RAMIREZ MALAGON (100%)	1000335708	APARTAMENTO 1213 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$172.000.000,00	\$10.000.000,00	(\$162.000.000,00)
LAURA PAOLA NIETO BARBOSA (100%)	1233490983	APARTAMENTO 601 1	OPCIONADO	11/01/2023	\$198.000.000,00	\$15.800.000,00	(\$182.200.000,00)
MARIA CAMILA RODRIGUEZ HERNANDEZ (100%)	1033814791	APARTAMENTO 602 1	OPCIONADO	11/12/2022	\$177.000.000,00	\$6.000.000,00	(\$171.000.000,00)
YORS FRESNEDA GOMEZ (100%)	1031180932	APARTAMENTO 1211 1	OPCIONADO	30/08/2022	\$187.000.000,00	\$11.200.000,00	(\$175.800.000,00)
LINA MARIA QUIMBAYO SALGAR (100%)	1033782991	APARTAMENTO 609 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.870.000,00	(\$178.130.000,00)
JESUS LIBARDO CUERVO RAMIREZ (100%)	1022398695	APARTAMENTO 608 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$13.600.000,00	(\$173.400.000,00)
JOHN JAIRO CALDERON MOLANO (100%)	80731068	APARTAMENTO 613 1	OPCIONADO	02/12/2022	\$172.000.000,00	\$500.000,00	(\$171.500.000,00)
JAVIER ALEJANDRO SUAREZ SANCHEZ (50%) y BRIGIT DANIELA IRIARTE VILLARREAL (50%)	1003712292 y 1024587973	APARTAMENTO 603 1	OPCIONADO	14/01/2023	\$198.000.000,00	\$8.340.000,00	(\$189.660.000,00)
BRAYAN YESID ZAMBRANO ROJAS (50%) y JENNIFER TATIANA ALONSO TORRES (50%)	1018422385 y 1020815464	APARTAMENTO 610 1	OPCIONADO	03/07/2023	\$215.150.000,00	\$5.900.000,00	(\$209.250.000,00)
DUBAN ANDRES DE LA CRUZ MEJIA (50%) y DEYSSY JANNETH MOSQUERA MOSQUERA (50%)	1051358326 y 52876731	APARTAMENTO 611 1	OPCIONADO	24/08/2022	\$187.000.000,00	\$6.000.000,00	(\$181.000.000,00)
DIANA MARITZA RINCON ARIAS (100%)	52969524	APARTAMENTO 709 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$500.000,00	(\$186.500.000,00)
DIANA PATRICIA LEON HERNANDEZ (100%)	52833410	APARTAMENTO 710 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$10.600.000,00	(\$176.400.000,00)
ANDREA JULIETH DELGADO RODRIGUEZ (100%)	1022376994	APARTAMENTO 1215 1	OPCIONADO	20/09/2022	\$177.000.000,00	\$14.900.000,00	(\$162.100.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JULIAN CAMILO FLOREZ QUINONES (100%)	1030675374	APARTAMENTO 605 1	OPCIONADO	07/11/2022	\$177.000.000,00	\$7.900.000,00	(\$169.100.000,00)
BLANCA MARIA LOPEZ GAMEZ (100%)	51979568	APARTAMENTO 711 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$179.000.000,00)
OSCAR ADALBER QUIROGA AMAYA (100%)	1069723695	APARTAMENTO 712 1	OPCIONADO	29/10/2022	\$198.000.000,00	\$5.025.500,00	(\$192.974.500,00)
HEBERT TOLE YARA (100%)	1030522907	APARTAMENTO 701 1	OPCIONADO	08/10/2022	\$196.000.000,00	\$1.013.000,00	(\$196.987.000,00)
JACKELINE VALENZUELA TELLEZ (100%)	63370856	APARTAMENTO 702 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$16.061.200,00	(\$160.938.800,00)
FLOR ESPERANZA RODRIGUEZ (100%)	51864305	APARTAMENTO 703 1	OPCIONADO	13/10/2022	\$198.000.000,00	\$8.330.000,00	(\$189.670.000,00)
ERIKA VALERO CORREA (100%)	52763027	APARTAMENTO 704 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$177.000.000,00	\$5.165.000,00	(\$171.835.000,00)
JEFFERSON SMITH GONZALEZ PINZON (100%)	1024539621	APARTAMENTO 615 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$177.000.000,00	\$16.200.000,00	(\$160.800.000,00)
JORGE ENRIQUE VASQUEZ SANTAMARIA (100%)	80367874	APARTAMENTO 706 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$7.597.000,00	(\$169.403.000,00)
LAURA ALEJANDRA SANTANA PINZON (100%)	1012457625	APARTAMENTO 802 1	OPCIONADO	04/12/2022	\$177.000.000,00	\$7.000.000,00	(\$170.000.000,00)
SEBASTIAN MORENO SUAREZ (100%)	1000940405	APARTAMENTO 803 1	OPCIONADO	09/10/2022	\$198.000.000,00	\$6.566.000,00	(\$191.434.000,00)
DANNA GABRIELA AGUILAR VELANDIA (100%)	1014284265	APARTAMENTO 607 1	OPCIONADO	02/10/2022	\$198.000.000,00	\$7.955.000,00	(\$190.045.000,00)
JESSICA JASBLEIDY CORONADO SANCHEZ (100%)	1022366651	APARTAMENTO 614 1	OPCIONADO	31/10/2022	\$120.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$112.000.000,00)
SHAIRA JASBLAYDI MOSCOSO VASQUEZ (100%)	1001028152	APARTAMENTO 1306 1	OPCIONADO	19/09/2022	\$177.000.000,00	\$6.500.000,00	(\$170.500.000,00)
JESSICA ALEJANDRA NIÑO BERNAL (100%)	1233489935	APARTAMENTO 1307 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$189.500.000,00	\$7.700.000,00	(\$181.800.000,00)
BRIYID FERNANDA DIAZ CONTRERAS (100%)	1033740177	APARTAMENTO 1308 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$4.800.000,00	(\$182.200.000,00)
KEVIN LEONARDO LONDOÑO CUBILLOS (100%)	1022436162	APARTAMENTO 1309 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$2.020.000,00	(\$184.980.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
CAMILO STEVEN CAMACHO DURAN (50%) y ERIKA LIZETH ALVAREZ PORRAS (50%)	1022386747 y 1032465883	APARTAMENTO 616 1	OPCIONADO	17/11/2022	\$198.000.000,00	\$7.586.300,00	(\$190.413.700,00)
MARY SOFIA LEGUIZAMO (100%)	39893601	APARTAMENTO 1407 1	OPCIONADO	26/01/2023	\$215.150.000,00	\$12.220.000,00	(\$202.930.000,00)
LINA PAOLA SILVA SANCHEZ (100%)	1024597225	APARTAMENTO 1408 1	OPCIONADO		\$187.000.000,00	\$0,00	(\$187.000.000,00)
LUZ ADRIANA RODRIGUEZ BRAVO (50%) y JUAN CARLOS AGUILAR SALAMANCA (50%)	52759333 y 80732249	APARTAMENTO 804 1	OPCIONADO	29/01/2023	\$205.109.000,00	\$8.100.000,00	(\$197.009.000,00)
KATHERINE DANIELA MOSCOS BOCANEGRA (100%)	1024579625	APARTAMENTO 708 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$14.658.010,00	(\$172.341.990,00)
CARLOS ENRIQUE PEDRAZA (100%)	1019038957	APARTAMENTO 713 1	OPCIONADO	30/08/2022	\$172.000.000,00	\$3.180.000,00	(\$168.820.000,00)
DEISSY BARRAGAN ROMERO (100%)	1030567211	APARTAMENTO 705 1	OPCIONADO	28/10/2022	\$177.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$169.500.000,00)
LUZ OBEIDA BERNAL PEREZ (100%)	52311617	APARTAMENTO 707 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$189.500.000,00	\$14.500.000,00	(\$175.000.000,00)
ANGIE PAOLA GONZALEZ PINZON (100%)	1013682595	APARTAMENTO 715 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$177.000.000,00	\$9.400.000,00	(\$167.600.000,00)
ANDREA PATRICIA TOCASUCHE RODRIGUEZ (100%)	1024517110	APARTAMENTO 801 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$198.000.000,00	\$15.194.500,00	(\$182.805.500,00)
ROSA ELVIRA SANCHEZ RODRIGUEZ (100%)	52300253	APARTAMENTO 1410 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$187.000.000,00	\$7.725.000,00	(\$179.275.000,00)
ELENA SALAZAR TORRES (100%)	68290908	APARTAMENTO 2206 1	OPCIONADO	19/09/2022	\$177.000.000,00	\$12.500.000,00	(\$164.500.000,00)
JOSE LEONARDO RIAÑO RUIZ (100%)	80897147	APARTAMENTO 2207 1	OPCIONADO	18/09/2022	\$187.000.000,00	\$2.800.000,00	(\$184.200.000,00)
DANIEL ALEJANDRO MORALES GARAY (100%)	1003614593	APARTAMENTO 2208 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$7.347.500,00	(\$179.652.500,00)
ANGIE LORENA SANCHEZ GOMEZ (50%) y MANUEL ANTONIO ROMERO PEÑA (50%)	1013643674 y 80125449	APARTAMENTO 716 1	OPCIONADO	27/11/2022	\$198.000.000,00	\$12.640.000,00	(\$185.360.000,00)
OSCAR JAVIER PEÑA SANCHEZ (100%)	79765065	APARTAMENTO 2210 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$2.200.000,00	(\$184.800.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
LEIDY JHOANA JUTINICO GALLEG0 (100%)	1024547670	APARTAMENTO 2307 1	OPCIONADO	18/07/2023	\$215.150.000,00	\$12.500.000,00	(\$202.650.000,00)
LEIDY CAROLINA ACOSTA CANO (100%)	1012358189	APARTAMENTO 1301 1	OPCIONADO	15/11/2022	\$198.000.000,00	\$9.000.000,00	(\$189.000.000,00)
MAYRA URIBE ZAMBRANO (100%)	1073707566	APARTAMENTO 1315 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$177.000.000,00	\$6.000.000,00	(\$171.000.000,00)
WILLIAM FERNANDO MARROQUIN NOGUERA (100%)	1098619676	APARTAMENTO 1303 1	OPCIONADO	29/10/2022	\$198.000.000,00	\$6.670.500,00	(\$191.329.500,00)
OSCAR ALFONSO VARGAS BALLEEN (100%)	1013624558	APARTAMENTO 1305 1	OPCIONADO	20/10/2022	\$177.000.000,00	\$19.700.000,00	(\$157.300.000,00)
BRAYAN ELIECER RUBIANO LLANOS (50%) y VANESSA ALEJANDRA MANTILLA ROZO (50%)	1022397507 y 1233893035	APARTAMENTO 2308 1	OPCIONADO	21/11/2022	\$187.000.000,00	\$13.000.000,00	(\$174.000.000,00)
SANDY VANESSA ROJAS CARDENAS (100%)	1014300470	APARTAMENTO 1316 1	OPCIONADO	16/01/2023	\$198.000.000,00	\$7.600.000,00	(\$190.400.000,00)
DIANA CAROLINA MORALES BUITRAGO (100%)	53107597	APARTAMENTO 1401 1	OPCIONADO	28/12/2022	\$198.000.000,00	\$8.132.000,00	(\$189.868.000,00)
JHONNATHAN ALEXANDER TORRES CUBILLOS (100%)	1073251859	APARTAMENTO 2309 1	OPCIONADO	02/11/2022	\$187.000.000,00	\$2.036.000,00	(\$184.964.000,00)
LAURA CAMILA BARON GUZMAN (100%)	1022425023	APARTAMENTO 2310 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$187.000.000,00	\$1.700.000,00	(\$185.300.000,00)
ANGIE KATHERINE CRUZ RAMIREZ (100%)	1032494073	APARTAMENTO 1415 1	OPCIONADO	01/11/2022	\$177.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$169.000.000,00)
MIGUEL ARMANDO REY ROJAS (50%) y CLAIRET CAROLINA IZAGUIRRE PIMENTEL (50%)	1024542622 y 300579084	APARTAMENTO 1416 1	OPCIONADO	15/01/2023	\$198.000.000,00	\$13.800.000,00	(\$184.200.000,00)
PAULA ALEJANDRA MOHETE PACHON (100%)	1000472870	APARTAMENTO 1302 1	OPCIONADO	04/10/2022	\$177.000.000,00	\$16.800.000,00	(\$160.200.000,00)
YENNI FRAYCELY MEDINA CARO (50%) y EDWIN NORBERTO ALAPE SOTO (50%)	52871180 y 80147755	APARTAMENTO 1304 1	OPCIONADO	16/01/2023	\$177.000.000,00	\$7.100.000,00	(\$169.900.000,00)
ANDRES MAURICIO CORTES JAIMES (100%)	80756974	APARTAMENTO 1311 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$187.000.000,00	\$7.850.000,00	(\$179.150.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ SARAY (100%)	1013684390	APARTAMENTO 813 1	OPCIONADO	03/10/2022	\$172.000.000,00	\$10.800.000,00	(\$161.200.000,00)
DIEGO ALEJANDRO SANCHEZ AMAYA (50%) y DIANA ALEXANDRA VIDAL RIOS (50%)	1032472254 y 1108933881	APARTAMENTO 815 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$177.000.000,00	\$14.950.000,00	(\$162.050.000,00)
SANDRA MILENA ROA ROJAS (100%)	1010162010	APARTAMENTO 915 1	OPCIONADO		\$177.000.000,00	\$0,00	(\$177.000.000,00)
DAVID RICARDO POLO BELLO (100%)	1024589834	APARTAMENTO 1501 1	OPCIONADO	26/12/2022	\$198.000.000,00	\$19.000.000,00	(\$179.000.000,00)
DIEGO CAMILO VALENZUELA GUERRERO (100%)	1030523700	APARTAMENTO 1310 1	EN_RETIRO	18/12/2022	\$198.000.000,00	\$1.100.000,00	(\$196.900.000,00)
JESSICA CAROLINA PORTES GUERRERO (100%)	1070328805	APARTAMENTO 1403 1	OPCIONADO	22/09/2022	\$198.000.000,00	\$11.000.000,00	(\$187.000.000,00)
FABIO GILBERTO BERMUDEZ ZARATE (100%)	1030692094	APARTAMENTO 916 1	OPCIONADO	01/12/2022	\$198.000.000,00	\$8.345.000,00	(\$189.655.000,00)
DIANA VERONICA CABRERA GONZALEZ (100%)	1012419353	APARTAMENTO 209 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$32.000.000,00	(\$155.000.000,00)
JUAN CARLOS RODRIGUEZ VARGAS (100%)	1030552462	APARTAMENTO 1313 1	OPCIONADO	19/10/2022	\$172.000.000,00	\$7.000.000,00	(\$165.000.000,00)
LEIDY MARCELA MARULANDA GUZMAN (100%)	53121349	APARTAMENTO 1402 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$177.000.000,00	\$3.700.000,00	(\$173.300.000,00)
RAFAEL ESTEBAN MARULANDA GUZMAN (100%)	1013667543	APARTAMENTO 1502 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$177.000.000,00	\$3.500.000,00	(\$173.500.000,00)
ALLISCOM YULIETH RODRIGUEZ GONZALEZ (100%)	1024578243	APARTAMENTO 2215 1	OPCIONADO	31/08/2022	\$177.000.000,00	\$2.000.000,00	(\$175.000.000,00)
DIEGO ALEJANDRO ORTIZ RAMIREZ (100%)	1024532356	APARTAMENTO 210 1	OPCIONADO	25/08/2022	\$187.000.000,00	\$1.000.000,00	(\$186.000.000,00)
CRISTIAN CAMILO BALLESTEROS ROJAS (100%)	1024510185	APARTAMENTO 211 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$500.000,00	(\$186.500.000,00)
STACY PATRICIA VALERO LOZANO (50%) y IVAN LOSADA MOSQUERA (50%)	1002209118 y 1084899448	APARTAMENTO 1405 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$177.000.000,00	\$11.700.000,00	(\$165.300.000,00)
YESSIKA XIMENA ARIAS SUAREZ (100%)	1010192489	APARTAMENTO 2301 1	OPCIONADO	19/09/2023	\$215.150.000,00	\$4.125.000,00	(\$211.025.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACION	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
OSCAR MAURICIO CUELLAR ROJAS (100%)	1019068436	APARTAMENTO 2302 1	OPCIONADO	27/09/2022	\$177.000.000,00	\$5.030.000,00	(\$171.970.000,00)
JESSICA JULIETTE DUQUE BRICEÑO (100%)	1024541905	APARTAMENTO 212 1	OPCIONADO	16/10/2022	\$198.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$190.500.000,00)
YERALDIN ANDREA COCIUY ARRUBLA (50%) y MAURICIO ANDRES BARRANCO PINZON (50%)	1012381262 y 1013650883	APARTAMENTO 1010 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$13.092.000,00	(\$173.908.000,00)
MARLON SMITH MORENO MUNOZ (100%)	1000725547	APARTAMENTO 1506 1	OPCIONADO	26/09/2022	\$177.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$169.500.000,00)
JONATHAN ALEXANDER ARDILA REYES (100%)	1030606009	APARTAMENTO 1412 1	OPCIONADO	27/11/2022	\$198.000.000,00	\$28.552.000,00	(\$169.448.000,00)
DIEGO ARMANDO REY POVEDA (50%) y LAURA CRISTINA CARTAGENA RODAS (50%)	1030525868 y 1099683018	APARTAMENTO 1503 1	OPCIONADO	07/11/2022	\$198.000.000,00	\$2.748.000,00	(\$195.252.000,00)
AYDA MILENA MORENO MOLINA (100%)	1070329161	APARTAMENTO 2316 1	OPCIONADO	23/01/2023	\$215.150.000,00	\$9.075.000,00	(\$206.075.000,00)
JOHANNA GARCIA GONZALEZ (100%)	52428840	APARTAMENTO 805 1	OPCIONADO	18/09/2022	\$177.000.000,00	\$9.500.000,00	(\$167.500.000,00)
LUZ ADRIANA GOMEZ OCAMPO (100%)	24873935	APARTAMENTO 1712 1	OPCIONADO	28/03/2023	\$215.150.000,00	\$4.300.000,00	(\$210.850.000,00)
MABEL CRISTINA ASCENCIO TORRES (100%)	1033709937	APARTAMENTO 1713 1	OPCIONADO	27/11/2022	\$172.000.000,00	\$8.813.000,00	(\$163.387.000,00)
EVER IGNACIO ELIZALDE SIABATO (100%)	79422892	APARTAMENTO 1404 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$177.000.000,00	\$6.000.000,00	(\$171.000.000,00)
KATHERINE CARTAGENA CORREDOR (100%)	1010197028	APARTAMENTO 1406 1	OPCIONADO	18/09/2022	\$177.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$169.000.000,00)
LUIS EDUARDO MEJIA ROJAS (100%)	1022409763	APARTAMENTO 2211 1	OPCIONADO	31/08/2022	\$187.000.000,00	\$10.100.000,00	(\$176.900.000,00)
LUISA REYES LOPEZ (100%)	1109300084	APARTAMENTO 806 1	OPCIONADO	29/09/2022	\$177.000.000,00	\$11.500.000,00	(\$165.500.000,00)
YENDY ALEJANDRA CARRASQUILLA RODRIGUEZ (100%)	1013624706	APARTAMENTO 807 1	OPCIONADO	07/09/2022	\$189.500.000,00	\$6.580.000,00	(\$182.920.000,00)
ANDREA YINETH RAMIREZ TRUJILLO (100%)	1000803048	APARTAMENTO 1810 1	OPCIONADO	29/07/2023	\$215.150.000,00	\$2.800.000,00	(\$212.350.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
YEIMMY JOHANNA MALDONADO LOPEZ (100%)	52975986	APARTAMENTO 1813 1	OPCIONADO	23/01/2023	\$197.938.000,00	\$1.000.000,00	(\$196.938.000,00)
NATALIA RODRIGUEZ CIFUENTES (100%)	1018476381	APARTAMENTO 2213 1	OPCIONADO	02/02/2023	\$197.938.000,00	\$34.461.000,00	(\$163.477.000,00)
LORENA CAMACHO RUIZ (100%)	1033707495	APARTAMENTO 2304 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$177.000.000,00	\$17.530.000,00	(\$159.470.000,00)
DIEGO ARMANDO ARIZA HERNANDEZ (100%)	1101756034	APARTAMENTO 904 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$177.000.000,00	\$13.350.000,00	(\$163.650.000,00)
KAREN SOFIA SALAMANCA RIANO (100%)	1001046032	APARTAMENTO 905 1	OPCIONADO	30/08/2022	\$205.109.000,00	\$2.900.000,00	(\$202.209.000,00)
CRISTIAN DUVAN HUERFANO MORENO (100%)	1056956990	APARTAMENTO 1411 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$179.000.000,00)
JENNY PAOLA ACOSTA NIÑO (100%)	1031160839	APARTAMENTO 1413 1	OPCIONADO	14/02/2023	\$197.938.000,00	\$8.500.000,00	(\$189.438.000,00)
NIDIA ISABELLA PAEZ GONZALEZ (100%)	1002700117	APARTAMENTO 906 1	OPCIONADO	02/10/2022	\$177.000.000,00	\$2.800.000,00	(\$174.200.000,00)
LIZETH CAROLINA RUBIO SILVA (100%)	1033745062	APARTAMENTO 907 1	OPCIONADO	12/01/2023	\$198.000.000,00	\$5.581.000,00	(\$192.419.000,00)
JOSE ALEJANDRO SALCEDO PACHON (100%)	1032412697	APARTAMENTO 1911 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$187.000.000,00	\$4.000.000,00	(\$183.000.000,00)
OMAR HERNAN AREVALO RODRIGUEZ (100%)	1033754683	APARTAMENTO 1913 1	OPCIONADO	03/07/2023	\$197.938.000,00	\$5.420.000,00	(\$192.518.000,00)
DARLEY ALEXIS MESTIZO OSORIO (100%)	1019098375	APARTAMENTO 1504 1	OPCIONADO	22/11/2022	\$177.000.000,00	\$7.169.000,00	(\$169.831.000,00)
LEONEL ESTEVEN MORA HUERFANO (100%)	1233494288	APARTAMENTO 2205 1	OPCIONADO		\$177.000.000,00	\$0,00	(\$177.000.000,00)
SANDRA MILENA CALLEJAS GARCIA (50%) y JOSE LUIS SERRANO HERRERA (50%)	1056955447 y 91204817	APARTAMENTO 1005 1	OPCIONADO	20/12/2022	\$177.000.000,00	\$15.445.000,00	(\$161.555.000,00)
MARIA CAMILA RIANO HERRERA (100%)	1000789276	APARTAMENTO 2212 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$7.132.992,00	(\$179.867.008,00)
JEAN CARLOS DIAZ TRIANA (100%)	1024591118	APARTAMENTO 2214 1	OPCIONADO	03/08/2023	\$129.090.000,00	\$500.000,00	(\$128.590.000,00)
YONATAN TIRADO BASTIDAS (100%)	1032495961	APARTAMENTO 1006 1	OPCIONADO		\$205.109.000,00	\$0,00	(\$205.109.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
CINDY LORENA GUARIN RICAURTE (100%)	1010184713	APARTAMENTO 1007 1	OPCIONADO	25/09/2022	\$198.000.000,00	\$9.639.000,00	(\$188.361.000,00)
JAIR ALEJANDRO FORERO (100%)	1007722144	APARTAMENTO 2306 1	OPCIONADO	27/11/2022	\$177.000.000,00	\$12.258.000,00	(\$164.742.000,00)
WILSON PINEDA (100%)	1032367640	APARTAMENTO 2311 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$11.550.000,00	(\$175.450.000,00)
JESSICA SALINAS GUZMAN (100%)	1024543976	APARTAMENTO 2303 1	OPCIONADO	14/11/2022	\$215.150.000,00	\$3.540.000,00	(\$211.610.000,00)
ANDREA YUCELY TIBATA CONTRERAS (100%)	1030626470	APARTAMENTO 2305 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$3.000.000,00	(\$174.000.000,00)
YULIANA VEGA QUINTANA (100%)	1006511558	APARTAMENTO 2313 1	OPCIONADO	15/02/2023	\$197.938.000,00	\$3.000.000,00	(\$194.938.000,00)
KAREM TATIANA REYES SUAREZ (100%)	1018470475	APARTAMENTO 808 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$178.500.000,00)
ONEL MANUEL ROQUEME CIPRIAN (100%)	92672345	APARTAMENTO 1008 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$13.831.000,00	(\$173.169.000,00)
PEDRO SINISTERRA HURTADO (100%)	1024571409	APARTAMENTO 201 1	OPCIONADO	28/11/2022	\$198.000.000,00	\$3.000.000,00	(\$195.000.000,00)
PAULA ALEJANDRA RODRIGUEZ RAMIREZ (50%) y DIEGO CIFUENTES HERNANDEZ (50%)	1022441227 y 1055919032	APARTAMENTO 202 1	OPCIONADO	12/11/2022	\$177.000.000,00	\$7.000.000,00	(\$170.000.000,00)
DEBORA ELIZABETH APONTE TARAZONA (100%)	1012397946	APARTAMENTO 2312 1	OPCIONADO	08/09/2022	\$189.500.000,00	\$500.000,00	(\$189.000.000,00)
JOHANA CATHERINE TEQUIA REYES (100%)	1013613095	APARTAMENTO 2314 1	OPCIONADO	08/09/2022	\$120.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$111.500.000,00)
DINA CRISTINA GONZALEZ MORENO (100%)	53094490	APARTAMENTO 1604 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$177.000.000,00	\$9.000.000,00	(\$168.000.000,00)
YONATHAN FERNEY GONZALEZ BURITICA (100%)	1010070426	APARTAMENTO 1605 1	OPCIONADO	11/12/2022	\$177.000.000,00	\$9.900.000,00	(\$167.100.000,00)
JHONATHAN RODRIGUEZ MAHECHA (100%)	80127208	APARTAMENTO 810 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$13.065.000,00	(\$173.935.000,00)
JHONATAN JAVIER QUIMBAYO SALGAR (100%)	1033746001	APARTAMENTO 901 1	OPCIONADO	17/10/2022	\$198.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$190.500.000,00)
LEIDY JANETH CORDERO PRIETO (100%)	1022942677	APARTAMENTO 809 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$7.878.000,00	(\$179.122.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
KAREN VIVIANA MENDOZA CUERVO (50%) y LUIS ALEJANDRO ROJAS PACHECO (50%)	1024596898 y 1024599466	APARTAMENTO 816 1	OPCIONADO	09/11/2022	\$215.150.000,00	\$1.000.000,00	(\$214.150.000,00)
ANA ROSA GARCIA MOJICA (100%)	52374123	APARTAMENTO 909 1	OPCIONADO	22/01/2023	\$198.000.000,00	\$14.000.000,00	(\$184.000.000,00)
DACNE CATERINE CORDOBA BLANDON (100%)	1003787794	APARTAMENTO 203 1	OPCIONADO	03/10/2022	\$198.000.000,00	\$2.500.000,00	(\$195.500.000,00)
LUISA ALEJANDRA MORENO ORTEGA (50%) y CARLOS JESUS TORRES PABON (50%)	1075628111 y 1090386024	APARTAMENTO 301 1	OPCIONADO	30/01/2023	\$215.150.000,00	\$15.960.000,00	(\$199.190.000,00)
JASBLEIDY LEON MUÑOZ (100%)	1016106710	APARTAMENTO 302 1	OPCIONADO	20/12/2022	\$177.000.000,00	\$8.200.000,00	(\$168.800.000,00)
ANGGIE KATERIN RUBIO SIERRA (100%)	1000350088	APARTAMENTO 903 1	OPCIONADO	29/09/2022	\$198.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$189.500.000,00)
MIGUEL ANGEL NEIRA RAMIREZ (50%) y PAOLA ANDREA BENAVIDES CAGUA (50%)	1018504766 y 1023017460	APARTAMENTO 808 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$5.775.000,00	(\$181.225.000,00)
KAREN ANDREA MONDRAGON ARAOS (50%) y FREIDER DARIO ACOSTA RODRIGUEZ (50%)	1024545422 y 80896984	APARTAMENTO 1606 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$17.795.000,00	(\$159.205.000,00)
ROSA MARIA ROBAYO AGUIRRE (100%)	1033718263	APARTAMENTO 910 1	OPCIONADO	08/02/2023	\$215.150.000,00	\$4.500.000,00	(\$210.650.000,00)
DIANA LIZETHE CASTRO MENDIVELSO (100%)	1023905856	APARTAMENTO 911 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$9.018.000,00	(\$177.982.000,00)
YINA PILAR RIOS AREVALO (100%)	1024589316	APARTAMENTO 1002 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$22.600.000,00	(\$154.400.000,00)
MARINA SUESCUN RUIZ (100%)	23508871	APARTAMENTO 303 1	OPCIONADO	10/02/2023	\$215.150.000,00	\$7.450.000,00	(\$207.700.000,00)
JOHLY URREGO SEPULVEDA (100%)	52518814	APARTAMENTO 304 1	OPCIONADO	18/01/2023	\$177.000.000,00	\$8.722.000,00	(\$168.278.000,00)
PAOLA ALEJANDRA BOLAÑOS RODRIGUEZ (100%)	1000573773	APARTAMENTO 912 1	OPCIONADO	29/11/2022	\$198.000.000,00	\$9.717.000,00	(\$188.283.000,00)
ANGIE PAOLA CAMELO ROJAS (100%)	1010203010	APARTAMENTO 1001 1	OPCIONADO	03/10/2022	\$198.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$190.500.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JOSE DELFIN CASTAÑEDA ANGARITA (100%)	79343419	APARTAMENTO 205 1	OPCIONADO	17/10/2022	\$177.000.000,00	\$500.000,00	(\$176.500.000,00)
JHEYLES BONILLA PALACIOS (100%)	11812809	APARTAMENTO 207 1	OPCIONADO	06/12/2022	\$198.000.000,00	\$12.792.000,00	(\$185.208.000,00)
HOLMAN DAVID GARCIA GUCHUBO (100%)	1022394090	APARTAMENTO 1607 1	OPCIONADO	12/02/2023	\$215.150.000,00	\$8.650.000,00	(\$206.500.000,00)
INGRITH JOHANNA CAMELO BARRERA (100%)	1033729886	APARTAMENTO 1705 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$8.200.000,00	(\$168.800.000,00)
DARIO ANDRES MARTINEZ ALFONSO (100%)	1024519784	APARTAMENTO 1004 1	OPCIONADO	29/08/2022	\$177.000.000,00	\$9.000.000,00	(\$168.000.000,00)
DIANA MARCELA MENDOZA NIÑO (100%)	52843490	APARTAMENTO 1009 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$9.075.000,00	(\$177.925.000,00)
ANDERSON HERNAN MENDEZ URUEÑA (100%)	1024489745	APARTAMENTO 1706 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$15.860.000,00	(\$161.140.000,00)
PAOLA ANDREA GALLEG0 (100%)	1014185076	APARTAMENTO 1707 1	OPCIONADO	19/09/2022	\$198.000.000,00	\$30.300.000,00	(\$167.700.000,00)
JOSE ANTONIO IBAGUE ACOSTA (100%)	1055690226	APARTAMENTO 305 1	OPCIONADO	25/10/2022	\$177.000.000,00	\$13.982.000,00	(\$163.018.000,00)
ROSA ELVIRA ROJAS RINCON (100%)	51907580	APARTAMENTO 307 1	OPCIONADO	29/01/2023	\$215.150.000,00	\$2.500.000,00	(\$212.650.000,00)
IXSA YIANA HERRERA MALDONADO (100%)	1007645760	APARTAMENTO 1802 1	OPCIONADO	16/01/2023	\$177.000.000,00	\$500.000,00	(\$176.500.000,00)
ADRIANA ROCIO RODRIGUEZ RODRIGUEZ (100%)	1024540940	APARTAMENTO 1803 1	OPCIONADO	07/01/2023	\$198.000.000,00	\$23.810.000,00	(\$174.190.000,00)
YUDY ANDREA RICO DIAZ (100%)	1018417304	APARTAMENTO 1708 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$1.000.000,00	(\$186.000.000,00)
MAYERLLY GONZALEZ MORENO (100%)	1024499084	APARTAMENTO 1804 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$177.000.000,00	\$4.250.000,00	(\$172.750.000,00)
ANGIE JOHANNA ROJAS ROMERO (100%)	1018494974	APARTAMENTO 1805 1	OPCIONADO	23/08/2022	\$177.000.000,00	\$9.400.000,00	(\$167.600.000,00)
DIANA MARCELA BARRETO ROJAS (100%)	1024177854	APARTAMENTO 309 1	OPCIONADO	20/08/2022	\$187.000.000,00	\$11.092.500,00	(\$175.907.500,00)
DANIELA ALEXANDRA CORREDOR PARRADO (100%)	1031179724	APARTAMENTO 1716 1	OPCIONADO	17/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.900.000,00	(\$212.250.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
SINDY LORENA GOMEZ CASTAÑEDA (50%) y NESTOR ANDRES HUERTAS PAMPLONA (50%)	1023880571 y 80148851	APARTAMENTO 1904 1	OPCIONADO	22/01/2023	\$177.000.000,00	\$5.671.000,00	(\$171.329.000,00)
LEYDI MARIANA CHAVEZ POSSE (100%)	1022401281	APARTAMENTO 1905 1	OPCIONADO	22/08/2022	\$177.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$168.500.000,00)
ARELIS MORALES ROJAS (100%)	30777624	APARTAMENTO 1512 1	OPCIONADO	05/07/2023	\$215.150.000,00	\$2.500.000,00	(\$212.650.000,00)
EDWIN ADOLFO GODOY RESTREPO (100%)	1073668271	APARTAMENTO 1513 1	OPCIONADO	20/01/2023	\$172.000.000,00	\$1.434.000,00	(\$170.566.000,00)
CAROLINA RIOS PERDOMO (100%)	1026584868	APARTAMENTO 1514 1	OPCIONADO	17/01/2023	\$120.000.000,00	\$5.750.000,00	(\$114.250.000,00)
EDISON GIANCARLO PRIETO GOMEZ (100%)	1024555962	APARTAMENTO 1807 1	OPCIONADO	18/09/2022	\$198.000.000,00	\$10.765.000,00	(\$187.235.000,00)
SAMMIR JOEL GARZON PAMPLONA (100%)	1001062417	APARTAMENTO 1902 1	OPCIONADO	02/10/2022	\$177.000.000,00	\$10.300.000,00	(\$166.700.000,00)
JUAN GUILLERMO DIAZ VERGARA (100%)	79767513	APARTAMENTO 1515 1	OPCIONADO	17/12/2022	\$177.000.000,00	\$9.500.000,00	(\$167.500.000,00)
JULIAN MAURICIO GOMEZ OCAMPO (100%)	1143858680	APARTAMENTO 1612 1	OPCIONADO	28/03/2023	\$215.150.000,00	\$5.845.000,00	(\$209.305.000,00)
CONSUELO VERDUGO LOPEZ (100%)	52780982	APARTAMENTO 1909 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$1.006.500,00	(\$185.993.500,00)
ALDEMAR JERE LAY (100%)	80876296	APARTAMENTO 1508 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$14.500.000,00	(\$172.500.000,00)
KAREN LIZETH GOMEZ LAITON (100%)	1024568722	APARTAMENTO 102 1	OPCIONADO	13/06/2023	\$197.938.000,00	\$3.500.000,00	(\$194.438.000,00)
DEISY VIVIANA BENAVIDES IBANEZ (100%)	1012343781	APARTAMENTO 206 1	OPCIONADO	30/10/2022	\$177.000.000,00	\$14.575.000,00	(\$162.425.000,00)
OSCAR GERMAN PINA VELASQUEZ (100%)	1024495541	APARTAMENTO 1510 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$17.000.000,00	(\$170.000.000,00)
FREDY AUGUSTO DUQUE DUQUE (100%)	80903342	APARTAMENTO 1601 1	OPCIONADO	03/01/2023	\$198.000.000,00	\$9.500.000,00	(\$188.500.000,00)
CLAUDIA MILENA RODRIGUEZ TRIANA (100%)	52820359	APARTAMENTO 208 1	OPCIONADO	31/08/2022	\$187.000.000,00	\$500.000,00	(\$186.500.000,00)
ALDEMAR RUIZ ARIZA (100%)	13686285	APARTAMENTO 213 1	OPCIONADO	30/11/2022	\$172.000.000,00	\$7.000.000,00	(\$165.000.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACION	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JENIFFERT FONTECHA TABORDA (100%)	1012437473	APARTAMENTO 1613 1	OPCIONADO	03/10/2022	\$172.000.000,00	\$8.200.000,00	(\$163.800.000,00)
PAULA ANDREA GARCIA RODRIGUEZ (100%)	1007106629	APARTAMENTO 1615 1	OPCIONADO	01/10/2023	\$205.109.000,00	\$2.438.000,00	(\$202.671.000,00)
PAOLA RODRIGUEZ (100%)	1031158258	APARTAMENTO 1603 1	OPCIONADO	13/10/2022	\$198.000.000,00	\$11.480.000,00	(\$186.520.000,00)
MABIS LEOPOLDINA COIME TORRES (100%)	52505056	APARTAMENTO 1608 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$14.250.000,00	(\$172.750.000,00)
MARIANNA LUCIA CUELLAR RAMIREZ (100%)	1014261910	APARTAMENTO 215 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$177.000.000,00	\$8.580.000,00	(\$168.420.000,00)
DEIBI ROCIO RODRIGUEZ MARTINEZ (50%) y MAURICIO MEJIA MORALES (50%)	52872097 y 86011443	APARTAMENTO 306 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$177.000.000,00	\$7.300.000,00	(\$169.700.000,00)
STEPHANIE ALEJANDRA TORRES GONZALEZ (100%)	1024518961	APARTAMENTO 308 1	OPCIONADO	22/08/2023	\$215.150.000,00	\$1.600.000,00	(\$213.550.000,00)
BRANDON STWARD GOMEZ ANDRADE (100%)	1007328330	APARTAMENTO 1701 1	OPCIONADO	27/11/2022	\$198.000.000,00	\$9.300.000,00	(\$188.700.000,00)
ANGIE LORENA CASTRO CAICEDO (100%)	1024539737	APARTAMENTO 1703 1	OPCIONADO	07/11/2022	\$198.000.000,00	\$500.000,00	(\$197.500.000,00)
JHON ALEXANDER VASQUEZ DIAZ (100%)	1001188738	APARTAMENTO 1715 1	OPCIONADO	29/12/2022	\$177.000.000,00	\$6.500.000,00	(\$170.500.000,00)
LAURA DANIELA CORTES ARANGO (100%)	1033808031	APARTAMENTO 1801 1	OPCIONADO	27/11/2022	\$198.000.000,00	\$17.264.000,00	(\$180.736.000,00)
JENNY CAROLINA GOMEZ FORERO (100%)	1028029031	APARTAMENTO 1806 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$177.000.000,00	\$3.900.000,00	(\$173.100.000,00)
DIANA IVON RUIZ BURBANO (50%) y JHON JAIRO GOMEZ ESCOBAR (50%)	53088536 y 79215809	APARTAMENTO 1808 1	OPCIONADO		\$187.000.000,00	\$0,00	(\$187.000.000,00)
RODY ANDREY VILLARREAL GONZALEZ (100%)	1012407058	APARTAMENTO 1815 1	OPCIONADO	04/01/2023	\$177.000.000,00	\$20.795.000,00	(\$156.205.000,00)
JEFFERSON MONTES DELGADO (100%)	1013672306	APARTAMENTO 1901 1	OPCIONADO	04/10/2022	\$198.000.000,00	\$13.394.000,00	(\$184.606.000,00)
EDWIN BUSTOS SANCHEZ (100%)	80123279	APARTAMENTO 1908 1	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$17.000.000,00	(\$170.000.000,00)
DIANA CAROLINA GUZMAN LOZANO (100%)	1026286208	APARTAMENTO 1910 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$215.150.000,00	\$0,00	(\$215.150.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JUAN SEBASTIAN MORENO BERNAL (100%)	1192768839	APARTAMENTO 1507 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$189.500.000,00	\$6.423.000,00	(\$183.077.000,00)
DANIEL CAMILO RODRIGUEZ VARGAS (100%)	1026298796	APARTAMENTO 1509 1	OPCIONADO	01/01/2023	\$196.000.000,00	\$8.800.000,00	(\$189.200.000,00)
EMELY DAYANA GALLEGO CALDERON (100%)	1032507762	APARTAMENTO 1516 1	OPCIONADO	26/12/2022	\$198.000.000,00	\$16.300.000,00	(\$181.700.000,00)
PABLO NICOLAS GALICIA LEON (100%)	1073721067	APARTAMENTO 1602 1	EN_RETIRO	30/10/2022	\$177.000.000,00	\$7.100.000,00	(\$169.900.000,00)
ANGIE ANDREA ESPITIA SANCHEZ (100%)	52974437	APARTAMENTO 1609 1	OPCIONADO	20/08/2022	\$187.000.000,00	\$2.750.000,00	(\$184.250.000,00)
JORGE LUIS MEDINA FERNANDEZ (100%)	1019111303	APARTAMENTO 1611 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.000.000,00	(\$179.000.000,00)
JOSE LEONARDO REY ROJAS (100%)	1024523821	APARTAMENTO 1616 1	OPCIONADO	15/01/2023	\$198.000.000,00	\$10.000.000,00	(\$188.000.000,00)
MANUEL ANTONIO GONZALEZ MORENO (100%)	1024520397	APARTAMENTO 1704 1	OPCIONADO	04/09/2022	\$177.000.000,00	\$7.500.000,00	(\$169.500.000,00)
MONICA SOLANGIE MUNOZ POLANIA (100%)	1073690341	APARTAMENTO 1709 1	OPCIONADO	16/01/2023	\$198.000.000,00	\$4.500.000,00	(\$193.500.000,00)
SARA VANESSA LOPEZ GIRON (100%)	1018472531	APARTAMENTO 1711 1	OPCIONADO	28/08/2022	\$187.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$178.500.000,00)
<b>Totales</b>					<b>\$55.274.580.000,00</b>	<b>\$2.624.412.143,00</b>	<b>(\$52.650.167.857,00)</b>

La presente se expide por solicitud del Fideicomitente en la ciudad de Medellín, el 22 de Diciembre de 2023.

131

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A**  
**SOCIEDAD FIDUCIARIA**

**INFORMA:**

Que el día 29/07/2022, Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribió el contrato No. 15389 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A PREVENTA BONAVENTO CLUB RESIDENCIAL, el cual presentaba a la fecha 22/12/2023 el siguiente estado del recaudo:

2: Unidades en estado diferente a vendido

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
LAURA YERENA RUIZ AGUILERA (100%)	1000734088	APARTAMENTO 105 2	OPCIONADO		\$197.938.000,00	\$0,00	(\$197.938.000,00)
ANGELY HASBLEIDY ROJAS RODRIGUEZ (50%) y JHON ALEXANDER GARCIA PERDOMO (50%)	1010011815 y 1026284045	APARTAMENTO 210 2	OPCIONADO	03/09/2023	\$215.150.000,00	\$4.250.000,00	(\$210.900.000,00)
JORGE IVAN RODRIGUEZ CASTRO (100%)	1024541329	APARTAMENTO 309 2	OPCIONADO	13/09/2023	\$215.150.000,00	\$2.897.000,00	(\$212.253.000,00)
JUAN DAVID RUBIANO LOPEZ (100%)	1033747282	APARTAMENTO 310 2	OPCIONADO	20/02/2023	\$215.150.000,00	\$9.000.000,00	(\$206.150.000,00)
LAURA VANESA BARRAGAN SERNA (100%)	1192757809	APARTAMENTO 806 2	OPCIONADO	08/08/2023	\$205.109.000,00	\$11.000.000,00	(\$194.109.000,00)
FRANCY MILENA GUERRA MARTINEZ (100%)	1031146395	APARTAMENTO 807 2	OPCIONADO	14/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.200.000,00	(\$212.950.000,00)
JOSE ANTONIO PEÑA PORRAS (100%)	1033751781	APARTAMENTO 907 2	OPCIONADO	18/09/2023	\$215.150.000,00	\$3.300.000,00	(\$211.850.000,00)
LUZ ADRIANA MOLINA VILLANUEVA (100%)	1012361618	APARTAMENTO 908 2	OPCIONADO	15/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.000.000,00	(\$214.150.000,00)
LAURA VALENTINA MARTINEZ FARFAN (100%)	1000062321	APARTAMENTO 1006 2	OPCIONADO	21/06/2023	\$205.109.000,00	\$6.750.000,00	(\$198.359.000,00)
MICHAEL ALEXANDER RINCON MARTINEZ (100%)	1024571467	APARTAMENTO 1007 2	OPCIONADO	14/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.120.000,00	(\$213.030.000,00)
GIANCARLO RAMIREZ RIVAS (100%)	1022403473	APARTAMENTO 1008 2	OPCIONADO	26/06/2023	\$215.150.000,00	\$4.484.000,00	(\$210.666.000,00)

109

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
YULI ALEXANDRA FONSECA ESPINOSA (100%)	1032408817	APARTAMENTO 1602 2	OPCIONADO	30/10/2023	\$205.109.000,00	\$2.500.000,00	(\$202.609.000,00)
JORGE ELIECER GUTIERREZ ROMERO (100%)	1022369138	APARTAMENTO 812 2	OPCIONADO	16/07/2023	\$215.150.000,00	\$3.600.000,00	(\$211.550.000,00)
LUZ MARINA ALFONSO MORENO (100%)	52014099	APARTAMENTO 813 2	OPCIONADO	02/05/2023	\$197.938.000,00	\$45.151.000,00	(\$152.787.000,00)
LOXAN ISACAR MARTINEZ VERGARA (100%)	1024567740	APARTAMENTO 815 2	OPCIONADO	26/02/2023	\$205.109.000,00	\$5.000.000,00	(\$200.109.000,00)
ALBA XIMENA BETANCOURT BETANCOURT (100%)	1012360454	APARTAMENTO 913 2	OPCIONADO	08/11/2023	\$197.938.000,00	\$2.200.000,00	(\$195.738.000,00)
MAYERLY CONTRERAS CARDENAS (50%) y CRISTIAN CAMILO VIVAS CAÑO (50%)	1012454016 y 1023921614	APARTAMENTO 916 2	OPCIONADO	21/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.014.000,00	(\$211.136.000,00)
LISETH VIVIANA MORALES ALAPE (100%)	1018490172	APARTAMENTO 1701 2	OPCIONADO	02/08/2023	\$215.150.000,00	\$6.400.000,00	(\$208.750.000,00)
CARLOS DAVID RODRIGUEZ MORALES (100%)	1026301907	APARTAMENTO 2213 2	OPCIONADO	23/02/2023	\$197.938.000,00	\$11.768.000,00	(\$186.170.000,00)
YERLINZON GERARDO MARIN BERNAL (50%) y SUNNY DAYANA ROA PRADA (50%)	1003775690 y 1004966979	APARTAMENTO 1509 2	OPCIONADO	07/05/2023	\$215.150.000,00	\$9.080.932,00	(\$206.069.068,00)
GLEIRA ANGIE PAOLA PRADA PAJARO (50%) y CESAR AUGUSTO TRUJILLO TORRENS (50%)	1001904603 y 1047467358	APARTAMENTO 2315 2	OPCIONADO	27/08/2023	\$205.109.000,00	\$3.400.000,00	(\$201.709.000,00)
MARLEN FAINORY MURILLO ARIAS (100%)	52901358	APARTAMENTO 2316 2	OPCIONADO	03/09/2023	\$215.150.000,00	\$2.150.000,00	(\$213.000.000,00)
ANGIE CAROLINA GOMEZ BERNAL (100%)	1013665622	APARTAMENTO 311 2	OPCIONADO	29/08/2023	\$215.150.000,00	\$10.250.000,00	(\$204.900.000,00)
CINDY LORENA SANABRIA CABEZAS (100%)	1023944804	APARTAMENTO 805 2	OPCIONADO	21/02/2023	\$205.109.000,00	\$5.200.000,00	(\$199.909.000,00)
CAMILA ANDREA CORONADO ALFONSO (100%)	1024586326	APARTAMENTO 2205 2	OPCIONADO	13/11/2023	\$205.109.000,00	\$500.000,00	(\$204.609.000,00)
DANIEL FELIPE SANCHEZ RODRIGUEZ (100%)	1024574471	APARTAMENTO 409 2	OPCIONADO	09/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.500.000,00	(\$210.650.000,00)
JANDY BANQUEZ BENITEZ (100%)	92400861	APARTAMENTO 410 2	OPCIONADO	12/04/2023	\$215.150.000,00	\$12.542.000,00	(\$202.608.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
EDWIN ABRAHAM GUTIERREZ GUERRERO (100%)	1033799879	APARTAMENTO 307 2	OPCIONADO	22/10/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
JAVIER ALEXANDER BELTRAN BELTRAN (100%)	1024560014	APARTAMENTO 809 2	OPCIONADO	04/04/2023	\$215.150.000,00	\$40.225.000,00	(\$174.925.000,00)
LILIANA EDITH CORTES DURAN (100%)	1022362687	APARTAMENTO 411 2	OPCIONADO	28/08/2023	\$215.150.000,00	\$3.620.000,00	(\$211.530.000,00)
DEISY MARCELA ARENAS ESTEBAN (100%)	1121846835	APARTAMENTO 412 2	OPCIONADO	19/07/2023	\$215.150.000,00	\$3.000.000,00	(\$212.150.000,00)
FENER LEANDRO TORRES GARZON (100%)	1030613398	APARTAMENTO 1510 2	OPCIONADO	14/06/2023	\$215.150.000,00	\$4.000.000,00	(\$211.150.000,00)
HILARI VANESA MUNOZ VALDERRAMA (100%)	1030685620	APARTAMENTO 1609 2	OPCIONADO	30/05/2023	\$215.150.000,00	\$5.244.000,00	(\$209.906.000,00)
CESAR ANDRES ROJAS (100%)	80827889	APARTAMENTO 510 2	OPCIONADO	03/06/2023	\$215.150.000,00	\$5.300.000,00	(\$209.850.000,00)
YURY ALEXANDRA BLANCO ROMERO (100%)	52875419	APARTAMENTO 511 2	OPCIONADO	01/10/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
ANDRES RICARDO GOMEZ SOTELO (100%)	1026260941	APARTAMENTO 512 2	OPCIONADO	11/07/2023	\$215.150.000,00	\$2.500.000,00	(\$212.650.000,00)
KERLY ANDREA GARZON RODRIGUEZ (100%)	1024466993	APARTAMENTO 513 2	OPCIONADO	31/10/2023	\$197.938.000,00	\$1.825.000,00	(\$196.113.000,00)
LINDA KATTERIN GARAVITO GAITAN (100%)	1032446654	APARTAMENTO 811 2	OPCIONADO	19/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.140.000,00	(\$214.010.000,00)
KAREN VIVIANA MENDOZA CUERVO (50%) y LUIS ALEJANDRO ROJAS PACHECO (50%)	1024590998 y 1024599465	APARTAMENTO 816 2	OPCIONADO	21/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.276.000,00	(\$210.874.000,00)
LILI YOHANA RINCON ROJAS (100%)	67033948	APARTAMENTO 909 2	OPCIONADO	14/06/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
CLARA CECILIA JIMENEZ MORENO (100%)	51901011	APARTAMENTO 1105 2	OPCIONADO	24/07/2023	\$205.109.000,00	\$4.500.000,00	(\$200.609.000,00)
ERIKA DANIELA VARON ROJAS (100%)	1012466048	APARTAMENTO 1107 2	OPCIONADO	21/09/2023	\$215.150.000,00	\$1.700.000,00	(\$213.450.000,00)
EDITH CONSUELO QUEMBA MISSE (50%) y JOE JAIRO CASTRO JIMENEZ (50%)	53008868 y 79798007	APARTAMENTO 911 2	OPCIONADO	04/08/2023	\$215.150.000,00	\$45.250.000,00	(\$169.900.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
VIVIAN NAYIBE MARTINEZ BETANCOURT (100%)	1007158729	APARTAMENTO 1108 2	OPCIONADO	31/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.450.000,00	(\$212.700.000,00)
NICOLL MARIANA GUZMAN PICO (100%)	1000785572	APARTAMENTO 1207 2	OPCIONADO	03/09/2023	\$215.150.000,00	\$2.400.000,00	(\$212.750.000,00)
YANNIS CAMILA CORREDOR PARRADO (100%)	1000802774	APARTAMENTO 1610 2	OPCIONADO	06/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.330.000,00	(\$210.820.000,00)
JOSE OLIVER HERRERA RODRIGUEZ (100%)	1012379553	APARTAMENTO 1710 2	OPCIONADO	01/04/2023	\$215.150.000,00	\$17.100.000,00	(\$198.050.000,00)
MARITZA YARLEY GIL JEREZ (50%) y JEFFERSON GIRALDO MUÑOZ (50%)	1032412729 y 80223803	APARTAMENTO 1208 2	OPCIONADO	09/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.500.000,00	(\$210.650.000,00)
LAURA BRIGITTE VASQUEZ VILLARRAGA (100%)	1024567062	APARTAMENTO 1004 2	OPCIONADO	22/10/2023	\$205.109.000,00	\$2.536.000,00	(\$202.573.000,00)
PAULA ALEJANDRA OIDOR CASAS (100%)	1007407466	APARTAMENTO 1009 2	OPCIONADO	01/03/2023	\$215.150.000,00	\$5.000.000,00	(\$210.150.000,00)
GLENCORA DEYANIRA VALDERRAMA PLATA (100%)	52839101	APARTAMENTO 1209 2	OPCIONADO	31/05/2023	\$215.150.000,00	\$1.300.000,00	(\$213.850.000,00)
OMAR ESNEIDER MARQUEZ MELO (100%)	1007749705	APARTAMENTO 1801 2	OPCIONADO	23/07/2023	\$215.150.000,00	\$9.900.000,00	(\$205.250.000,00)
CRISTIAN ARMANDO PARRA BASTO (100%)	1030645574	APARTAMENTO 1802 2	OPCIONADO	15/08/2023	\$205.109.000,00	\$4.724.000,00	(\$200.385.000,00)
WILLFER JEDHAN BARBOSA ROJAS (100%)	1026299727	APARTAMENTO 1805 2	OPCIONADO	19/10/2023	\$205.109.000,00	\$1.000.000,00	(\$204.109.000,00)
NATHALY FEO BASABE (100%)	1010191037	APARTAMENTO 1902 2	OPCIONADO	28/05/2023	\$205.109.000,00	\$5.850.000,00	(\$199.259.000,00)
PAULA VALENTINA SEGURA ARIAS (100%)	1000973077	APARTAMENTO 1904 2	OPCIONADO	01/03/2023	\$205.109.000,00	\$500.000,00	(\$204.609.000,00)
JENNY PAOLA ARIAS GUERRERO (50%) y OLGA LUISA GUERRERO MORENO (50%)	1193560576 y 52123406	APARTAMENTO 213 2	OPCIONADO	16/07/2023	\$197.938.000,00	\$3.148.000,00	(\$194.790.000,00)
ERIKA JOHANIA ESPINOSA ROMERO (100%)	1030555045	APARTAMENTO 2210 2	OPCIONADO	24/06/2023	\$215.150.000,00	\$6.810.000,00	(\$208.340.000,00)
NUBIA CONSUELO AREVALO PEÑA (50%) y PEDRO LEON MAYORGA GARCIA (50%)	51820856 y 79769148	APARTAMENTO 2212 2	OPCIONADO		\$201.074.000,00	\$0,00	(\$201.074.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
YULIETH CATERIN AGUILAR CASTILLO (100%)	1022962383	APARTAMENTO 308 2	OPCIONADO	29/10/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
LEIDY VIVIANA VERA TOVAR (100%)	1000986715	APARTAMENTO 2206 2	OPCIONADO	20/02/2023	\$177.000.000,00	\$10.000.000,00	(\$167.000.000,00)
JEISSON ANDRES NIETO SANCHEZ (100%)	1022410711	APARTAMENTO 2208 2	OPCIONADO	16/10/2023	\$215.150.000,00	\$1.159.000,00	(\$213.991.000,00)
JASBLEIDY TATIANA BARRERO BUSTOS (100%)	1015052549	APARTAMENTO 603 2	OPCIONADO	26/03/2023	\$215.150.000,00	\$6.660.000,00	(\$208.490.000,00)
KELLY LORRAINE MARTINEZ PEDROZA (50%) y JUAN DIEGO CARVAJAL AGUIRRE (50%)	1003377900 y 1007729636	APARTAMENTO 705 2	OPCIONADO	07/08/2023	\$205.109.000,00	\$2.500.000,00	(\$202.609.000,00)
ANGGIE YUREY DIAZ ROJAS (100%)	1013603962	APARTAMENTO 2301 2	OPCIONADO	22/08/2023	\$215.150.000,00	\$25.219.000,00	(\$189.931.000,00)
SERGIO STEVEN TIBATA ACOSTA (50%) y LEIDY ALEJANDRA CALDERON MOSQUERA (50%)	1010232331 y 1024600064	APARTAMENTO 808 2	OPCIONADO	07/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.904.000,00	(\$210.246.000,00)
JULI PAOLA PATIÑO PRIAS (100%)	1030625404	APARTAMENTO 706 2	OPCIONADO	20/07/2023	\$205.109.000,00	\$3.500.000,00	(\$201.609.000,00)
DENNIS ANDREA ACEVEDO CULMA (100%)	1007105825	APARTAMENTO 810 2	OPCIONADO	26/02/2023	\$215.150.000,00	\$8.073.000,00	(\$207.077.000,00)
LAURA ALEJANDRA APARICIO ANGEL (100%)	1013677168	APARTAMENTO 901 2	OPCIONADO	10/09/2023	\$215.150.000,00	\$5.900.000,00	(\$209.250.000,00)
YULY MARCELA PARIAS CAMARGO (50%) y LUIS ENRIQUE SANCHEZ VILLARREAL (50%)	52873684 y 80047922	APARTAMENTO 910 2	OPCIONADO	04/04/2023	\$215.150.000,00	\$7.105.000,00	(\$208.045.000,00)
LEIDY JOHANNA DAVILA PINZON (100%)	1022365054	APARTAMENTO 2306 2	OPCIONADO	20/02/2023	\$205.109.000,00	\$5.000.000,00	(\$200.109.000,00)
CRISTIAN FABIAN GARCIA GONZALEZ (100%)	1022971527	APARTAMENTO 2308 2	OPCIONADO	21/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.900.000,00	(\$212.250.000,00)
YULI MARCELA CARDONA TRIANA (100%)	1024541018	APARTAMENTO 1001 2	OPCIONADO	22/02/2023	\$215.150.000,00	\$6.200.000,00	(\$208.950.000,00)
JUAN CAMILO TIQUE MANCHOLA (100%)	1033725660	APARTAMENTO 1003 2	OPCIONADO	08/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.440.000,00	(\$210.710.000,00)
ERIKA DAHANA TORRES RINCON (100%)	1024591206	APARTAMENTO 1010 2	OPCIONADO	09/04/2023	\$215.150.000,00	\$7.900.000,00	(\$207.250.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
LIZETH VALENTINA CORTES GARAY (100%)	1033811163	APARTAMENTO 1507 2	OPCIONADO	16/07/2023	\$215.150.000,00	\$6.500.000,00	(\$208.650.000,00)
JOHNN ALFONSO ROMERO RAMIREZ (100%)	B0794010	APARTAMENTO 707 2	OPCIONADO	30/10/2023	\$215.150.000,00	\$1.140.000,00	(\$214.010.000,00)
LEIDY KATHERINE MORALES MARTIN (100%)	1022417244	APARTAMENTO 1216 2	OPCIONADO	07/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.300.000,00	(\$212.850.000,00)
SHIRLY EVELYN RUBIO SIERRA (100%)	1014264229	APARTAMENTO 1401 2	OPCIONADO	26/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.100.000,00	(\$214.050.000,00)
EDUIN ALEJANDRO CHOACHI PARRA (100%)	1022978396	APARTAMENTO 1501 2	PROMETIDO	12/06/2023	\$215.150.000,00	\$2.500.000,00	(\$212.650.000,00)
MICHAEL STEVEN GONZALEZ CALDERON (100%)	1033785024	APARTAMENTO 2309 2	OPCIONADO	21/08/2022	\$187.000.000,00	\$3.104.500,00	(\$183.895.500,00)
LEIDY YULIANA CIFUENTES GUEVARA (100%)	1128430476	APARTAMENTO 316 2	OPCIONADO	25/06/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
EDNA ROCIO MARTINEZ PINEROS (100%)	52073360	APARTAMENTO 401 2	OPCIONADO	12/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.800.000,00	(\$212.350.000,00)
CATALINA GARZON ORDONEZ (100%)	1030614365	APARTAMENTO 501 2	OPCIONADO	17/09/2023	\$215.150.000,00	\$3.200.000,00	(\$211.950.000,00)
YENNY PAOLA ROMERO ARAQUE (100%)	1024479654	APARTAMENTO 1616 2	OPCIONADO	10/03/2023	\$215.150.000,00	\$6.250.000,00	(\$208.900.000,00)
LEIDY YOHANA PENAGOS MUNOZ (50%) y JHONNY JEFFRYED SUAREZ CRISTIANO (50%)	1022444219 y 1233511037	APARTAMENTO 1709 2	OPCIONADO	12/02/2023	\$215.150.000,00	\$11.250.000,00	(\$203.900.000,00)
MILLER FERNANDO MORA RODRIGUEZ (100%)	1033740970	APARTAMENTO 502 2	OPCIONADO	22/05/2023	\$205.109.000,00	\$2.481.350,00	(\$202.627.650,00)
FRANCY HELENA SANCHEZ SANCHEZ (50%) y LUIS ENRIQUE MORENO VILLAMIZAR (50%)	52095056 y 9467234	APARTAMENTO 503 2	OPCIONADO	28/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.600.000,00	(\$210.550.000,00)
GISETH KATERINE SERRANO QUITIAN (50%) y JULIAN CAMILO QUINTERO JIMENEZ (50%)	1022990186 y 1024560066	APARTAMENTO 2209 2	OPCIONADO	10/04/2023	\$215.150.000,00	\$4.690.000,00	(\$210.460.000,00)
MARIA FERNANDA BERNAL LARA (50%) y JULIAN ALBERTO LARA CUESTA (50%)	1000726160 y 1007688839	APARTAMENTO 1502 2	OPCIONADO	19/06/2023	\$205.109.000,00	\$4.050.000,00	(\$201.059.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
HILDA ROXSANA CULMA NUÑEZ (100%)	1031183825	APARTAMENTO 504 2	EN_RETIRO	23/07/2023	\$205.109.000,00	\$7.642.000,00	(\$197.467.000,00)
OLGA LUCIA OTALVARO (50%) y MARCO ANTONIO DUQUE SALAZAR (50%)	43079888 y 71651441	APARTAMENTO 2304 2	OPCIONADO	24/11/2022	\$177.000.000,00	\$17.500.000,00	(\$159.500.000,00)
YURI VALERIA DUQUE OTALVARO (100%)	1030599431	APARTAMENTO 2305 2	OPCIONADO	20/12/2022	\$177.000.000,00	\$10.600.000,00	(\$166.400.000,00)
JEFFERSON DARIO TORRES ATUESTA (100%)	1024564568	APARTAMENTO 2310 2	OPCIONADO	23/04/2023	\$187.000.000,00	\$13.100.000,00	(\$173.900.000,00)
DIANA ALEJANDRA SALAZAR (100%)	1022350883	APARTAMENTO 313 2	OPCIONADO	26/10/2023	\$197.938.000,00	\$2.024.000,00	(\$195.914.000,00)
JANETH DAZA AVILA (100%)	52302219	APARTAMENTO 408 2	OPCIONADO	17/10/2023	\$215.150.000,00	\$3.500.000,00	(\$211.650.000,00)
DANIELA COTRINA VILLAMIL (100%)	1001174195	APARTAMENTO 1013 2	OPCIONADO	16/10/2023	\$197.938.000,00	\$1.500.000,00	(\$196.438.000,00)
BLANCA ROCIO ROA ORDONEZ (50%) y JAVIER ANTONIO MENDIETA (50%)	35252265 y 80069853	APARTAMENTO 1018 2	OPCIONADO	27/06/2023	\$215.150.000,00	\$14.172.000,00	(\$200.978.000,00)
CINDY YURANY RAMOS HERRERA (100%)	1024561820	APARTAMENTO 1503 2	OPCIONADO	01/07/2023	\$215.150.000,00	\$4.200.000,00	(\$210.950.000,00)
ASTRID ROCIO PINEDA SUAREZ (100%)	52753250	APARTAMENTO 2012 2	OPCIONADO	06/02/2023	\$215.150.000,00	\$11.000.000,00	(\$204.150.000,00)
ANGIE MARIANA MOLINA BOHORQUEZ (100%)	1030678571	APARTAMENTO 312 2	OPCIONADO	22/06/2023	\$215.150.000,00	\$4.560.000,00	(\$210.590.000,00)
SONIA VIVIANA MONTAÑEZ GOMEZ (100%)	46385979	APARTAMENTO 413 2	OPCIONADO	13/08/2023	\$197.938.000,00	\$16.844.000,00	(\$181.094.000,00)
ANGIE JULIETH SANCHEZ VANEGAS (100%)	1012454638	APARTAMENTO 415 2	OPCIONADO	14/08/2023	\$205.109.000,00	\$4.500.000,00	(\$200.609.000,00)
LUZ MILA DUCUARA TIQUE (50%) y SAID CAPERA POLOCHE (50%)	1019012232 y 1105056491	APARTAMENTO 407 2	OPCIONADO	11/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.667.000,00	(\$213.483.000,00)
WILSON ANDRES MORENO LOPEZ (100%)	80247270	APARTAMENTO 515 2	OPCIONADO	28/11/2022	\$177.000.000,00	\$8.500.000,00	(\$168.500.000,00)
MILLER ANDRES DIAZ VEGA (100%)	1106768530	APARTAMENTO 1012 2	OPCIONADO	24/11/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
HENRY FABIAN CANGREJO CASAS (100%)	1033799397	APARTAMENTO 1113 2	OPCIONADO	21/11/2023	\$197.938.000,00	\$500.000,00	(\$197.438.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
BLANCA ELIANA ALDANA SUJAREZ (100%)	1073701129	APARTAMENTO 2013 2	OPCIONADO	06/02/2023	\$197.938.000,00	\$11.500.001,00	(\$186.437.999,00)
MARIO AUGUSTO NAVAS RIOS (100%)	79464660	APARTAMENTO 2113 2	OPCIONADO	27/07/2023	\$197.938.000,00	\$4.500.000,00	(\$193.438.000,00)
PEDRO ALEJANDRO PEREZ MONTEJO (50%) y CINDY ALEJANDRA RINCON MARTINEZ (50%)	1022369674 y 1023870792	APARTAMENTO 1201 2	OPCIONADO	19/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.292.000,00	(\$213.858.000,00)
YEIMY LILIANA PEDRAZA CARRILLO (100%)	1030636989	APARTAMENTO 1101 2	OPCIONADO	04/04/2023	\$215.150.000,00	\$6.280.000,00	(\$208.870.000,00)
DEICY YANETH ROSAS FONSECA (100%)	53931962	APARTAMENTO 1103 2	OPCIONADO	27/08/2023	\$215.150.000,00	\$22.600.000,00	(\$192.550.000,00)
LIZ DANIELA POVEDA BELTRAN (100%)	1022426100	APARTAMENTO 505 2	OPCIONADO	14/06/2023	\$205.109.000,00	\$3.000.000,00	(\$202.109.000,00)
SERGIO CANON VEGA (100%)	1022405902	APARTAMENTO 1104 2	OPCIONADO	03/09/2023	\$205.109.000,00	\$2.500.000,00	(\$202.609.000,00)
LUIS EDISON MARIN GONZALEZ (100%)	1032361907	APARTAMENTO 1810 2	OPCIONADO	09/07/2023	\$215.150.000,00	\$2.609.000,00	(\$212.541.000,00)
VALENTINA PINEDA GUTIERREZ (100%)	1030671468	APARTAMENTO 1813 2	OPCIONADO	03/07/2023	\$197.938.000,00	\$3.500.000,00	(\$194.438.000,00)
YOLANDA MONROY MARTINEZ (100%)	51784353	APARTAMENTO 611 2	OPCIONADO	30/10/2023	\$215.150.000,00	\$1.500.000,00	(\$213.650.000,00)
JAIRO DAVID CHACON RODRIGUEZ (50%) y ELIANA GICELL HERNANDEZ VARGAS (50%)	1022929869 y 1026268587	APARTAMENTO 612 2	OPCIONADO	11/03/2023	\$215.150.000,00	\$3.880.000,00	(\$211.270.000,00)
JILARY DAHIAN CASTRO GUEVARA (100%)	1013097386	APARTAMENTO 1110 2	OPCIONADO	13/04/2023	\$215.150.000,00	\$11.500.000,00	(\$203.650.000,00)
MARTHA PATRICIA GAITAN SANABRIA (100%)	51965901	APARTAMENTO 1203 2	OPCIONADO	21/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.120.000,00	(\$214.030.000,00)
DOLLY ANDREA RODRIGUEZ ADRADA (100%)	1024476150	APARTAMENTO 1204 2	OPCIONADO	09/04/2023	\$205.109.000,00	\$6.584.700,00	(\$198.524.300,00)
YULIETH PARRA BASTO (100%)	1030523349	APARTAMENTO 1901 2	OPCIONADO	07/08/2023	\$215.150.000,00	\$5.669.000,00	(\$209.481.000,00)
CAMILO ANDRES QUINTANA CALDERON (50%) y HEIDY KATHERIN BAUTISTA PRADA (50%)	1022395092 y 1127346603	APARTAMENTO 613 2	OPCIONADO	14/02/2023	\$197.938.000,00	\$9.000.000,00	(\$188.938.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
PAOLA ANDREA HERNANDEZ CASTILLO (100%)	1015420191	APARTAMENTO 1910 2	OPCIONADO	25/05/2023	\$215.150.000,00	\$6.200.000,00	(\$208.950.000,00)
DANIEL STEVEN MONCALEANO MANJARRES (100%)	1030701780	APARTAMENTO 601 2	OPCIONADO	06/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.200.000,00	(\$213.950.000,00)
JOHN ALEXANDER SANCHEZ ZAPATA (100%)	1030653467	APARTAMENTO 712 2	OPCIONADO	16/10/2023	\$215.150.000,00	\$2.820.000,00	(\$212.330.000,00)
MICHEL VIVIAN BUITRAGO ALARCON (100%)	1015458294	APARTAMENTO 608 2	OPCIONADO	14/11/2023	\$215.150.000,00	\$1.060.000,00	(\$214.090.000,00)
JUAN CAMILO OSCATEGUI RODRIGUEZ (100%)	1000728093	APARTAMENTO 610 2	OPCIONADO	04/06/2023	\$215.150.000,00	\$6.200.000,00	(\$208.950.000,00)
ZULY DARLEY GUTIERREZ TORRES (50%) y DANIEL ANDRES PABON GIL (50%)	1030647094 y 1033757551	APARTAMENTO 713 2	OPCIONADO	09/04/2023	\$197.938.000,00	\$6.500.000,00	(\$191.438.000,00)
LAURA CATHERINE CABALLERO CORNEJO (100%)	1030661174	APARTAMENTO 1210 2	OPCIONADO	23/05/2023	\$215.150.000,00	\$7.650.000,00	(\$207.500.000,00)
JUAN FRANCISCO NOPE LANZIANO (100%)	1127946632	APARTAMENTO 1807 2	OPCIONADO	06/03/2023	\$215.150.000,00	\$9.592.000,00	(\$205.558.000,00)
MERYELEN LOMBANA CORTES (100%)	52876430	APARTAMENTO 701 2	OPCIONADO	18/10/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
JHONNY ALEXANDER GONZALEZ QUINTERO (100%)	1000782073	APARTAMENTO 703 2	OPCIONADO	15/06/2023	\$215.150.000,00	\$3.962.000,00	(\$211.188.000,00)
GLORIA NIETO ARDILA (100%)	39658535	APARTAMENTO 1809 2	OPCIONADO	24/09/2023	\$215.150.000,00	\$2.300.000,00	(\$212.850.000,00)
JOHAN DAVID GONZALEZ CALDERON (100%)	1033730207	APARTAMENTO 1909 2	OPCIONADO	27/11/2022	\$187.000.000,00	\$9.438.000,00	(\$177.562.000,00)
DELIJO ALEJANDRO CASTRO RODRIGUEZ (100%)	1012389934	APARTAMENTO 708 2	OPCIONADO	19/10/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
ELIUTH DAVID SUAREZ GUERRERO (100%)	1012384081	APARTAMENTO 710 2	OPCIONADO	23/02/2023	\$215.150.000,00	\$3.715.000,00	(\$211.435.000,00)
INGRIT JOHANA VASQUEZ FUCUEN (100%)	1033777002	APARTAMENTO 1308 2	OPCIONADO	07/05/2023	\$215.150.000,00	\$5.500.000,00	(\$209.650.000,00)
JASMIN GINETH CABALLERO ROMERO (100%)	1012394402	APARTAMENTO 1309 2	OPCIONADO	27/02/2023	\$215.150.000,00	\$4.900.000,00	(\$210.250.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
CINDY YURANI GUTIERREZ NOVAS (100%)	53017091	APARTAMENTO 1310 2	OPCIONADO	29/05/2023	\$215.150.000,00	\$4.700.000,00	(\$210.450.000,00)
ANDRES MAURICIO CORTES JAIMES (100%)	80756974	APARTAMENTO 1311 2	OPCIONADO		\$187.000.000,00	\$0,00	(\$187.000.000,00)
CAMILO ANDRES FORERO RODRIGUEZ (100%)	1024558342	APARTAMENTO 516 2	OPCIONADO	19/06/2023	\$215.150.000,00	\$6.110.000,00	(\$209.040.000,00)
DANIA DURAN VARGAS (100%)	1024528298	APARTAMENTO 602 2	OPCIONADO	18/08/2023	\$205.109.000,00	\$3.500.000,00	(\$201.609.000,00)
YINNA KATHERINNE BUITRAGO UNIBIO (100%)	1024538515	APARTAMENTO 801 2	OPCIONADO	20/07/2023	\$215.150.000,00	\$6.700.000,00	(\$208.450.000,00)
CRISTIAN NAVARRO MORALES (100%)	1143232860	APARTAMENTO 1307 2	OPCIONADO	13/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.968.000,00	(\$210.182.000,00)
LEYDI SHIRLEY GRANADOS MUNOZ (100%)	23691475	APARTAMENTO 607 2	OPCIONADO	08/11/2023	\$215.150.000,00	\$2.500.000,00	(\$212.650.000,00)
EDGAR HUMBERTO SIERRA SANTUARIO (100%)	1022373045	APARTAMENTO 609 2	OPCIONADO	02/05/2023	\$215.150.000,00	\$10.198.000,00	(\$204.954.000,00)
NORELY ARIAS LEMOS (100%)	1030642146	APARTAMENTO 1416 2	OPCIONADO	28/05/2023	\$215.150.000,00	\$4.372.000,00	(\$210.778.000,00)
NORANCY NARVAEZ GAVIRIA (100%)	1024564780	APARTAMENTO 2002 2	OPCIONADO	14/11/2023	\$295.109.000,00	\$1.100.000,00	(\$204.009.000,00)
CAROL TATIANA PINZON TRUJILLO (50%) y JOSE ALEXANDER BARRERA COMAYAN (50%)	1024512120 y 1030641808	APARTAMENTO 616 2	OPCIONADO	21/08/2023	\$215.150.000,00	\$4.124.000,00	(\$211.026.000,00)
CLAUDIA YIBETH RIAÑO RIAÑO (50%) y CAMILO ANDRES MALDONADO BARRERA (50%)	1015418788 y 1032408669	APARTAMENTO 2009 2	OPCIONADO	17/05/2023	\$215.150.000,00	\$1.000.000,00	(\$214.150.000,00)
JESSICA FERNANDA BORRERO BELTRAN (50%) y LUIS EDUARDO CORTES CAMACHO (50%)	1014216620 y 1023910928	APARTAMENTO 702 2	OPCIONADO	15/02/2023	\$205.109.000,00	\$9.370.000,00	(\$195.739.000,00)
NELSON EDUARDO ACERO ALDANA (100%)	1032403934	APARTAMENTO 2104 2	OPCIONADO	06/03/2023	\$205.109.000,00	\$8.480.000,00	(\$196.629.000,00)
JACQUELINE VILLATE GUAQUEZ (100%)	52194997	APARTAMENTO 2202 2	OPCIONADO	15/08/2023	\$205.109.000,00	\$2.500.000,00	(\$202.609.000,00)
ANGELA DANIELA MONCADA RIOS (100%)	1030663926	APARTAMENTO 2204 2	OPCIONADO	06/02/2023	\$205.109.000,00	\$7.320.000,00	(\$197.789.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
SANDRA MILENA MEJIA ARISTIZABAL (100%)	1024469060	APARTAMENTO 709 2	OPCIONADO	06/02/2023	\$215.150.000,00	\$14.500.000,00	(\$200.650.000,00)
JUAN ESTEBAN CAJEDO PALACIO (100%)	1022412631	APARTAMENTO 711 2	OPCIONADO	16/10/2023	\$215.150.000,00	\$1.900.000,00	(\$213.250.000,00)
GIOVANNY ANDRES CRUZ MENESES (100%)	1024496907	APARTAMENTO 1409 2	OPCIONADO	05/04/2023	\$215.150.000,00	\$9.670.000,00	(\$205.480.000,00)
TANIA JULIETH MARTINEZ DUQUE (100%)	1023960468	APARTAMENTO 1410 2	OPCIONADO	23/05/2023	\$215.150.000,00	\$18.000.000,00	(\$197.150.000,00)
BRAYAN PARIAS SANCHEZ (50%) y LAURA DANIELA NIÑO TALERÓ (50%)	1024598787 y 1193535323	APARTAMENTO 716 2	OPCIONADO	18/03/2023	\$215.150.000,00	\$6.850.000,00	(\$208.300.000,00)
EDISON DAVID MARTINEZ VACA (100%)	1016068031	APARTAMENTO 2004 2	OPCIONADO	07/03/2023	\$205.109.000,00	\$9.460.000,00	(\$195.649.000,00)
KAREN VALENTINA BARRAGAN SEGURA (100%)	1003496031	APARTAMENTO 2005 2	OPCIONADO	05/02/2023	\$205.109.000,00	\$7.300.000,00	(\$197.809.000,00)
LESLY YOHANNA ORJUELA RUIZ (100%)	1030648515	APARTAMENTO 2007 2	OPCIONADO	29/10/2023	\$215.150.000,00	\$800.000,00	(\$214.350.000,00)
JOHAN STEVEN GONZALEZ DURAN (100%)	1000004380	APARTAMENTO 2106 2	OPCIONADO	16/07/2023	\$205.109.000,00	\$3.600.000,00	(\$201.509.000,00)
VIVIANA LOIDOVER QUEVEDO HEREDIA (100%)	52976807	APARTAMENTO 2108 2	OPCIONADO	24/10/2023	\$215.150.000,00	\$1.300.000,00	(\$213.850.000,00)
LEIDY TATIANA ALVAREZ GUARNIZO (100%)	1032411391	APARTAMENTO 1306 2	OPCIONADO	23/09/2023	\$205.109.000,00	\$3.706.000,00	(\$201.403.000,00)
BRAYAN ESNEIDER LOPEZ GIL (100%)	1016077945	APARTAMENTO 1313 2	OPCIONADO	08/02/2023	\$197.938.000,00	\$6.050.000,00	(\$191.888.000,00)
DANIEL CAMILO RINCON MARTINEZ (100%)	1031151865	APARTAMENTO 2001 2	OPCIONADO	07/08/2023	\$215.150.000,00	\$500.000,00	(\$214.650.000,00)
CAMILA ANDREA MARTINEZ VELASQUEZ (100%)	1032454663	APARTAMENTO 2008 2	OPCIONADO	22/10/2023	\$215.150.000,00	\$1.000.000,00	(\$214.150.000,00)
ANDERSON LARA CAMARGO (100%)	1022922833	APARTAMENTO 2010 2	OPCIONADO	26/03/2023	\$215.150.000,00	\$10.600.000,00	(\$204.550.000,00)
SANTIAGO SEPULVEDA SUESCUN (100%)	1000785733	APARTAMENTO 2101 2	OPCIONADO	16/08/2023	\$215.150.000,00	\$2.900.000,00	(\$212.250.000,00)
LEIDY CAROLINA BONILLA QUINTERO (100%)	1032466064	APARTAMENTO 2203 2	OPCIONADO	08/10/2023	\$215.150.000,00	\$2.500.000,00	(\$212.650.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
Totales						\$36.119.779.000,0 0	\$998.867.483,00 (\$35.120.911.517,0 0)

La presente se expide por solicitud del Fideicomitente en la ciudad de Medellín, el 22 de Diciembre de 2023.

Atentamente,

Josely Ariza G.

-----  
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA  
Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

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

INFORMACIÓN GENERAL

- 1. CIUDAD: Bogotá FECHA: noviembre 17 de 2023
- 2. ACREEDOR HIPOTECARIO: Banco De Bogotá S.A NIT\_X\_C.C.: No. 860.002.964-4
- 3. DEUDOR HIPOTECARIO: Fideicomiso PA Proyecto Autoplsta Sur Fiduciaria Bancolombia NIT\_X\_C.C.: No. 800.150.280-0
- 4. NOMBRE DEL PROYECTO: Bonavento Club Residencial
- 5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: AC 57 R SUR 71 - 93
- 6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50S-40800660
- 7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 2084 DE FECHA: 27 de junio de 2023 NOTARÍA: 44 DE: Bogotá
- 8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 8.400.000.000
- 9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 18 Meses
- 10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$2.520.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA: Sin límite en la cuantía

INFORMA QUE

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

Mayerli Alcira Verano Baracaldo  
Jefe II Procesos Transversales Gerencia Operativa de Pre y Post Desembolso & Leasing  
Banco de Bogotá  
Elaboro: FMB



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Bonavento Club Residencial
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 728
DIRECCIÓN: AC 57R SUR 71 - 93
CONSTRUCTORA: Construcciones Buen Vivir S.A.S
FECHA (dd-mm-aa): Diciembre 19 de 2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Un sistema de cimentación consistente en el traslado de cargas por fricción y punta al estrato arena limosa de grano fino con intercalaciones de limo arenoso de densidad media

2.2. PILOTES

[X] SI [ ] NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes cilíndricos de 0.50/0.80 m de diámetro y de 48.0 m de longitud, medidos a partir de la losa de contrapiso.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Para las torres la estructura es en tipo industrializado con muros y placas en concreto reforzado según el diseño estructural. Para los edificios comunales el sistema constructivo es convencional, con vigas, columnas y placas en concreto reforzado.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

[X] SI [ ] NO

Tipo de ladrillo y localización:

En algunos antepechos de las alcobas auxiliares y estudios. Mampostería en ladrillo a la vista en algunos muros del Club House.

2.4.2. BLOQUE

[ ] SI [X] NO

Tipo de bloque y localización:

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

[X] SI [ ] NO

Tipo de división y localización:

Muros en concreto reforzado (parte del sistema estructural) en torres de apartamentos y algunos muros del Club House.

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Los muros estructurales son en concreto con acabado en estuco y una masa de pintura. Algunos muros en mampostería de las zonas comunes (Club House) se plantean con pañete, estuco y pintura.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

[X] SI [ ] NO

LAMINA COLD ROLLED

[ ] SI [ ] NO

P.V.C.

[ ] SI [ ] NO

OTRA

[ ] SI Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en concreto a la vista y paños con graniplast o similar pintado según diseño arquitectónico.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica y tableta gress

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta en placa de concreto reforzado.

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Piso en gravilla lavada, muros en graniplast sobre concreto reforzado, techo en caraplast, puertas de acceso con herraje antipánico.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Antepecho en mampostería y reja metálica

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva para agua potable en concreto que incluye equipo de bombeo para distribución a todo el conjunto según especificaciones y disposición del diseño hidráulico.

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

 SI  NO

2 ascensores por torre con capacidad para 8 personas

3.2. VIDEO CAMARAS

 SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

 SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

 SI  NO

Estructura metálica pintada con esmalte de colores según diseño arquitectónico.

3.5. SALÓN COMUNAL

 SI  NO

Piso enchapados en cerámica, muros con estuco y pintura, ventanería en aluminio.

3.6. GIMNASIO

 SI  NO

Semi-dotado.

3.7. SAUNA

 SI  NO

3.8. TURCOS

 SI  NO

3.9. PISCINA

 SI  NO

Muros y fondo de piscina enchapados en tableta cerámica, baños y vestieros

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

 SI  NO

Cinco (5) parqueaderos para personas con movilidad reducida

3.11. PARQUEO VISITANTES

 SI  NO

Seenta y seis (76) estacionamientos para visitantes.

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

 SI  NO

Suplencia para equipos esenciales para el funcionamiento del conjunto.

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

 SI  NO

Espacio cubierto y aislado en mampostería placa en concreto según especificaciones técnicas de Ecol Codaza.

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

 SI  NO

Características y materiales a utilizar:

## 4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

 SI NO

Características y materiales a utilizar:

Unicamente se entrega la puerta del baño social con marco en madera y hoja entamborada, incluye cerradura.

## 4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta metálica y marco metálico. Se incluye cerradura.

## 4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

## 4.2.1. ZONAS SOCIALES

Laminado

## 4.2.2. HALL'S

Laminado

## 4.2.3. HABITACIONES

Laminado

## 4.2.4. COCINAS

Cerámica

## 4.2.5. PATIOS

N.A.

## 4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

## 4.3.1. ZONAS SOCIALES

Muros en concreto con acabado en estuco y una mano de pintura.

## 4.3.2. HABITACIONES

Muros en concreto con acabado en estuco y una mano de pintura.

## 4.3.3. COCINAS

Muros en concreto con acabado en estuco y una mano de pintura.

## 4.3.4. PATIOS

N.A.

## 4.4. COCINAS

Características:

## 4.4.1. HORNO

 SI NO

## 4.4.2. ESTUFA

 SI NO

A gas con 2 o 4 puestos

## 4.4.3. MUEBLE

 SI NO

Estructura de mueble bajo sin puertas

## 4.4.4. MESÓN

 SI NO

En acero inoxidable

## 4.4.5. CALENTADOR

 SI NO

Se entrega punto para instalación de calentador a gas.

## 4.4.6. LAVADERO

 SI NO

Lavadero plástico.

## 4.5. BAÑOS

Características:

## 4.5.1. MUEBLE

 SI NO

## 4.5.2. ENCHAPE PISO

 SI NO

Cerámica

## 4.5.3. ENCHAPE PARED

 SI NO

Cerámica solo cabina de ducha altura 1.80m

## 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

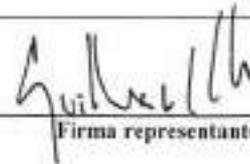
 SI NO

## 4.5.5. ESPEJO

 SI NO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

Bogotá D.C., diciembre 26 de 2023

Señores:  
**SECRETARIA DEL HABITAT**  
 Carrera 13 No. 52 - 13  
 Ciudad

**Ref.: Aclaración número de unidades proyecto Bonavento Club Residencial Acto administrativo 11001-3-23-2296 del 06 de diciembre de 2023**

Respetados señores

Por medio de la presente, notificamos a ustedes el número de unidades de los proyectos Barlovento Reservado y Bonavento Club Residencial, cuyos proyectos fueron aprobados con el acto administrativo 11001-1-21-0836 del 05 de mayo de 2021 con fecha de ejecutoria el 16 de junio de 2021 y sobre el cual, se realizó una modificación con el acto administrativo 11001-3-23-2296 del 06 de diciembre de 2023 con fecha de ejecutoria el 19 de diciembre de 2023. De lo anterior y con base en el Artículo 13. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO, que hacen parte del acto administrativo en mención, las unidades de cada proyecto están discriminadas de la siguiente manera:

PROYECTO	UNIDADES VIS	UNIDADES VIP	AREA UTIL (m2)	AREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)
<b>BARLOVENTO (VIVIENDA 2)</b>	663	155	5048,43	43474,56
<b>BONAVENTO (VIVIENDA 1)</b>	684	44	4225,26	41613,58
<b>TOTAL</b>	1347	199	9273,69	85088,14

Es de aclarar que, de acuerdo al acto administrativo, el área bruta es de 16.321,60 m2, de los cuales se debe considerar el área que corresponde a la reserva de servicios públicos por 826.32m2, para un total de área neta útil de 9273.69 m2 como se observa en el cuadro anterior.

Lo anterior para dar continuidad a la radicación del permiso de enajenación del proyecto Bonavento Club Residencial.

Cordialmente,

*Guillermo Antonio Taborda*

**GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO**  
 C.C. 94.062.565 de Cali  
 Representante Legal Suplente Construcciones Buen Vivir S.A.S.

REFERENCIA: 11001-1-20-1887

11001-1-21-0036 DE 05 MAY 2021  
 ACTO ADMINISTRATIVO N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.  
 ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que la sociedad BANCOLOMBIA S.A. con Nit. No. 890903938-8, a través de su apoderada Dña. GUTIERREZ TIRIA ADRIANA CECILIA, identificada con la C.C. No. 52787192, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-32862, CHIP AAA0017WFDE, ubicado en la AC 57 R S 71 93 (Actual) y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40147804, CHIP AAA0017WFCN, ubicado en la KR 72 57 R 22 S (Actual), solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación N° 11001-1-20-1887 de fecha 29 de septiembre de 2020, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado AUTOPISTA SUR y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 69, denominada ISMAEL PERDOMO reglamentada mediante Decreto Distrital 078 de 2006.

Que el predio objeto de trámite, se encuentra localizado en el Sector Normativo 9 y se clasifica con Área de Actividad Urbana Integral – Zona Industrial y de Servicios con Tratamiento de Desarrollo.

Que el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del 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

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.

Que los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), sobre los cuales se proyecta el desarrollo urbanístico denominado **AUTOPISTA SUR**, tienen un área neta urbanizable de **15.495,28 M2**, inferior a 10 hectáreas netas, y además se encuentra localizado en suelo urbano, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el estudio urbanístico se plantea sobre el englobe urbanístico de dos (2) predios los cuales se encuentran los planos topográficos con código de sector N° 002417038005 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 20201333809 del 28 de septiembre de 2020 y N° 002417038004 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2020EE330809 del 28 de septiembre de 2020.

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa **BAJA**.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación.

Que el predio objeto del presente acto administrativo, se encuentra en zona de reserva por Malla Vial Arterial AC 57 R S Avenida del Sur.

Que a los predios que se encuentran en zona de reserva por malla vial arterial les aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 que señalan:

*"Artículo 178. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones (artículo 159 del Decreto 619 de 2000).*

CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-0836

05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo 1: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo. Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.

Parágrafo 2. (Adicionado por el artículo 137 del Decreto 469 de 2003). Los trazados viales, establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del DAPD con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades. (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a cadenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana. (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Que según los artículos 447 y 448 del Decreto 190 de 2004, en el Distrito Capital la entidad ejecutora de las vías de la malla vial arterial y por consiguiente de imponer las afectaciones para las mismas es el Instituto de Desarrollo Urbano.

Que consultado el Instituto de Desarrollo Urbano, mediante respuesta con oficio No. 20203250948141 de 25 de noviembre de 2020, informó (...) "revisado el Acuerdo 761 de 2020 "Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2020 — 2024 "UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI"; se estableció dicho proyecto no se encuentra



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación, contribución por valorización y cupo de endeudamiento".

Que adicionalmente el citado oficio, indica (...) "que el Instituto de Desarrollo Urbano no cuenta con los diseños definitivos para la ejecución del proyecto en el sector en el cual se encuentra ubicado el inmueble de su consulta, razón por la cual no se puede determinar el tiempo, el área exacta a intervenir por las obras, ni los predios que serán demolidos por las mismas en dicha zona" (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Que teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto presentado se concede en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 178 del Decreto 190 de 2004, "(...) Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades" y del artículo 179 que señala "(...) Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes". (Subrayado y negrita fuera de texto original).

Que el frente del predio sobre la AV FEDERICO LLERAS, se encuentra parcialmente afectado por la servidumbre de la Línea de Alta tensión denominada BOSA- PAVCO identificada como una reserva para servicios públicos por la Empresa de energía eléctrica (ENEL).

Que la servidumbre de la línea de Alta tensión denominada BOSA- PAVCO, se amojona y delimita en el proyecto urbanístico que se aprueba, de conformidad con la cobertura catastral y de coordenadas, identificada en la norma Retie 2013 Sección 2.2 "Zonas de Servidumbre" de Nov de 2019, incorporada en la base Geográfica de este despacho por ENEL- CODENSA.

Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- Índices de Desarrollo que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 26 del Decreto 327 de 2004, el predio se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Sobre ejes de la malla vial arterial principal Avenida del Sur y por Área de Centralidad Delicias Ensueño).

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 áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.

Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, el predio debe generar un área de cesión obligatoria para parque y equipamiento como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Que el proyecto urbanístico plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en dos (2) globos, el globo 1 con área de 2.816,60 M2 y el globo 2 con área de 1.057,22 M2 para un total de 3.873,82 M2 (25%).

Que el área exigida para parque corresponde a 2.634,20M2 (17% A.N.U) y el área para cesión de equipamiento corresponde a 1.239,62 M2 (8%A.N.U).

Que teniendo en cuenta que el área para cesión de equipamiento resulta menor a 2000 m2, la totalidad de la misma se destinará a cesión de parque.

Que el artículo 32- *Usos Aplicables a los predios sujetos al Tratamiento de Desarrollo- del Decreto 327 de 2004*, establece (...) "Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se registrarán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se registrarán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto" Suhraya fuera de texto

Que de conformidad con lo anterior, el régimen de usos para el predio corresponde a lo definido en el cuadro anexo 2 del Decreto 327 de 2004, en tanto que la UPZ adoptada no define ficha de usos para el Sector Normativo 9 donde se localiza el predio.

Que en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y territorio", se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP. Esta norma señala que "Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización"

Que al proyecto le aplican las condiciones del Decreto Distrital 553 de 2018 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 y se adoptan otras disposiciones", vigente a la fecha de radicación en legal y debida forma de la solicitud.

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil residencial del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP.

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante Circular 048 de 07 de noviembre de 2019, a través de la cual se definieron lineamientos para la aplicación del Decreto 553 de 2018, en el numeral segundo señala que: "De conformidad con la comunicación 2-2016-32491 de la Secretaría Distrital de Planeación, una vez expedido el Decreto Distrital 553 de 2018, ya no se dará aplicación al Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los porcentajes de suelo destinados a VIP y el procedimiento para el cumplimiento de los mismos, con excepción de las remisiones expresas que se realizan en el Decreto Distrital 553 de 2018"

Que de acuerdo con el considerando anterior, para todos los efectos del cumplimiento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, se hará alusión expresa al Decreto 553 de 2018 y a la Circular 048 de 2019.

Que en el Capítulo V - Disposiciones Comunes para el Cumplimiento de los porcentajes de suelo en Tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana del Decreto 553 de 2018, se señalan las alternativas y condiciones para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario de que trata el artículo 3° del mismo Decreto.

Que el artículo 5 del Decreto 553 de 2018, estableció: "Régimen de incentivos para promover la construcción VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Los proyectos podrán cumplir la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP señalada en el artículo 3 del presente Decreto, a través de cualquiera de los mecanismos previstos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique. No obstante, si conjuntamente con la licencia de urbanización expide la licencia de construcción para edificar las unidades de vivienda podrá acceder a los siguientes incentivos:

**Opción 1:** Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para vivienda de interés prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Prioritario (VIP) no se computarán dentro del índice de construcción del proyecto general de urbanización".

Que dentro del mismo artículo 5 del Decreto 553 de 2018, se reglamentó lo siguiente:

**"PARÁGRAFO 1:** Solo se podrán optar por los incentivos establecidos en este artículo cuando se plantee la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

Que el artículo 8 del Decreto 553 de 2018, estableció el cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para vivienda de Interés Prioritario (VIP) e Interés Social (VIS) en el mismo proyecto, así como los

11001-1-21-0836 DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

requisitos para el acceso a incentivos: "Cuando la exigencia de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o de Interés Social (VIS) se desarrollen en el mismo proyecto y se requiera acceder a los incentivos para la construcción de estos tipos de vivienda se deberá localizar y delimitar las áreas destinadas a su cumplimiento en los planos que se aprueben con los correspondientes licencias urbanísticas tanto de urbanización como de construcción".

Que de acuerdo con lo hasta aquí citado referente a la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario, así como los incentivos para promover la construcción del mismo; el proyecto denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, se acogió a dichos incentivos mediante la Opción 1, teniendo en cuenta que a través del presente acto se aprueba una Licencia Integral (Urbanismo y Construcción) en una única Etapa y que además prevé la construcción de producto inmobiliario destinado para vivienda de Interés Social (VIS).

Que la obligación a que hace referencia el considerando anterior, corresponde a 3.099,06 M2 construidos efectivos de producto inmobiliario destinado a Vivienda de Interés Prioritario, equivalentes a ciento noventa y nueve (199) apartamentos, los cuales se encuentran plenamente identificados en los planos arquitectónicos que se aprueban mediante el presente acto y así mismo se hace alusión de dicha área en el plano urbanístico identificado con número CUICB93/4-00, a través de la cual se garantiza el cumplimiento de dicha obligación.

Que en consideración a lo expuesto, el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, cumple con la exigencia del porcentaje mínimo de suelo obligatorio destinado a programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Que el proyecto cumple con la exigencia del literal c del artículo 28-Estándares de Habitabilidad, del Decreto 327 de 2004, ajustándose a los parámetros del literal c del artículo 26-Edificabilidad del mismo decreto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, "...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 financiero por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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 que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."

Que teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias N° 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de 2.75 sobre Área Neta.

Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesión para parque adicional de 1186.36M2 para incrementar 27.176,74 M2 para un total de 42612,02 M2, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de 2.75

Que el proyecto plantea un área adicional de parque de 1161.41 m2 dispuesta en tres globos cuales se integran espacialmente a las cesiones de parque propuestas, y que a su vez no se contabilizan como cesiones adicionales generadoras de mayor edificabilidad.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017<sup>1</sup>, los interesados cuentan con las disponibilidades de las empresas de servicios públicos para la prestación de los mismos y sus condiciones.

Que los documentos mencionados en el considerado anterior corresponden a: E.A.B. disponibilidad de prestación de servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado No. 3431003-2020-0228 del 2 de septiembre de 2020, Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica con Caso No. 114550268 del 18 de agosto de 2020 y Oficio N° NEDS-9747-2020 del 14 de julio de 2020, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI.

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

<sup>1</sup> Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.



11001-1-21-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "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 2003 y las normas que lo reglamenten".

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 06 de noviembre de 2020, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales no fueron recibidas en su totalidad por lo tanto se realizó el día 18 de noviembre de 2020, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia No. 11001-1-20-1887, Licencia de Urbanización y simultáneamente de construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron al expediente el registro fotográfico de la misma con la información indicada los días 06 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021.

Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, 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 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1077 de 2015.

Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR y la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUICB93/4-00.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana I de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA.

## RESUELVE

### CAPITULO I

#### DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

**ARTICULO 1°** Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, a desarrollarse en los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-32862, CHIP AAA0017WFDE, ubicado en la AC 57 R S 71 93 (Actual) y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40147804, CHIP AAA0017WFCN, ubicado en la KR 72 57 R 22 S (Actual), cuyos linderos y áreas están contenidos en el planos topográficos con código de sector No. 002417038005 y N° 002417038004, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-1-20-1887, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

#### ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, el distinguido con el No. CUICB93/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial.

11001-1-20-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTICULO 3º DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

**1. LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO**

Conceder a la sociedad BANCOLOMBIA S.A. con Nit. No. 890903938-8, a través de su apoderada Dra. GUTIERREZ TIRIA ADRIANA CECILIA, identificada con la C.C. No. 52787192, propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-32862, CHIP AAA0017WFDE, ubicado en la AC 57 R S 71 93 (Actual) y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40147804, CHIP AAA0017WFCN, ubicado en la KR 72 57 R 22 S (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., Licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 11001-1-20-1887.

**ARTICULO 4º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE DESARROLLO**

**• TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad BANCOLOMBIA S.A. con Nit. No. 890903938-8, a través de su apoderada Dra. GUTIERREZ TIRIA ADRIANA CECILIA, identificada con la C.C. No. 52787192, propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-32862, CHIP AAA0017WFDE, ubicado en la AC 57 R S 71 93 (Actual) y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40147804, CHIP AAA0017WFCN, ubicado en la KR 72 57 R 22 S (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C.

**• URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR al Ingeniero Civil JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-20-1887

**ARTICULO 5º ACTUACIONES PREVIAS**



Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 16° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

#### ARTICULO 6° CARACTERÍSTICAS BÁSICAS.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

#### 1. INFORMACION DE LA ETAPA UNICA

1.1. Nombre.....	URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR
1.2 Área Bruta .....	16.321,30 M2
1.3 Reserva de Servicios Públicos .....	826,32 M2
1.4 Área Neta Urbanizable.....	15.495,28 M2
1.5 CHIPS.....	AAA0017WFCN / AAA0017WFDE

#### 2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque .....	3.873,82 M2
2.2 Cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad.....	1186,36 M2
2.3 Cesión adicional para parque (3 globos)no contabilizada para aumento de edificabilidad.....	1161,41 M2
2.4 Total Cesiones al Distrito (2.1+2.2+2.3).....	6.221,59M2

11001-1-21-0836 DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**2.5 AREA UTIL:..... 9273.69 M2**

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CUICB93/4-00** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

**3. DE LAS ÁREAS SEGÚN DESARROLLO DE INCENTIVOS**

De conformidad con los lineamientos desarrollados y descritos en la Circular 048 de noviembre 07 de 2019, particularmente en el ESCENARIO 6: OPCION 1.con VIS (Tabla Art.5 + Parágrafo 3) Con construcción efectiva de VIP. (Págs. 17 y 18) y Artículo 8 del Decreto 553 de 2018, se señala las áreas adicionales de incentivo en la siguiente tabla:

ESCENARIO 6: OPCION 1 (PRIMERA ETAPA) CON VIS (TABLA ART 5+ PARÁGRAFO 3) CON CONSTRUCCION EFECTIVA DE VIP (ART 8)				
1	ÁREAS GENERALES	ANU (M2)	ÚTIL (M2)	
1,1	ÁREA NETA URBANIZABLE	15495,28		
1,2	ÁREA NETA PARA VIP (20% A.N.U)	3099,06		
1,3	ÁREA LOTE UNICO		9273,69	
2	ÁREAS DE INCENTIVO			IC /ANU
2,1	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO (IC*0.20 ANU VIP) = I.C. ANUVIP	5288,14		1,706
2,2	ÁREA CONSTRUIDA VIS (100%) BASE PARA EL CÁLCULO DE INCENTIVOS	42612,02		2,75
2,3	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (30%) PROPUESTO 30.0%	12783,61		0,825
2,4	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (10%) PROPUESTO 9.93%	4258,89		0,275
2,5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS (2,2+2,3+2,4)	59654,52		



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

<b>3</b>	<b>INDICES</b>			
3,1	ÁREA TOTAL IC	42612,02	2,75	
3,3	ÁREA IC BÁSICO	15495,28	1,00	
3,4	ÁREA IC ADICIONAL	27116,74	1,75	
3,5	ÁREA IO PERMITIDO	4.338,68		0,28
<b>4</b>	<b>RESUMEN DE ÁREAS</b>			
4,1	ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO	64942,66		
4,2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIP	5288,14		
4,3	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS QUE SE CONTABILIZA EN EL IC PERMITIDO	42612,02	2,75	
4,4	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA IC INCENTIVO VIP+VIS.	22.330,64	1,44	

**4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)**

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato.

Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**5. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO**

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**

**CAPITULO II.**

**DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION**

**ARTICULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:**

El desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

**I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION**

**1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004 Y UPZ 69- ISMAEL PERDOMO**

11001-1-21-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Área de Actividad: Urbana Integral  
Zona de Actividad: Industrial y de Servicios  
Tratamiento: Desarrollo

**2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION**

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUOPISTA SUR**, se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa **BAJA**.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación.

**II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**1. CESIÓN PARA PARQUE**

El titular del proyecto urbanístico denominado, **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, prevé en el mismo predio un área de **3.873,82 M2** de cesión obligatoria para parques y equipamientos en dos (2) globos (2816.60 m2+1057,22 m2), así como un área de **1.186,36 M2** como cesión adicional para incremento de edificabilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 y tres (3) globos de áreas de cesión adicional de parque que suman **1161,21 M2**, que no se contabilizan para mayor edificabilidad, para un total de cesiones para parque de **6.221,39 M2**

**III. SISTEMA VIAL**

El Proyecto Urbanístico aprobado para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, distinguido con el plano urbanístico N° CUICB93/4-00, no define trazado vial local de conformidad con lo establecido en los planos topográficos con código de sector N° 002417038005 y N° 002417038004 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se formalizó mediante oficio de actualización No. 2020EE330809 del 28 de septiembre de 2020.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El acceso vehicular al lote se localiza a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

#### IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el anexo 2 del Decreto 327 de 2004, para el Área de Actividad Urbana Integral -Zona Industrial y de Servicios donde se ubica el predio con nomenclatura AC 57 R S 71 93 (Actual) y el uso solicitado se podrá desarrollar:

1. Uso : Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

##### Condiciones.

- Se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple
- Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con uso industrial de acuerdo con las condiciones ambientales que determine el DAMA hoy Secretaría Distrital de Ambiente

Para los demás usos permitidos para el Área de Actividad Urbana Integral Zona Industrial y de Servicios, se deberá solicitar la modificación de la Licencia de Urbanización

#### 2. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

El Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), acogiéndose a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 553 de 2018 y Circular 048 de 2019 cumpliendo en área construida en la edificación.

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

TORRE		No APTO	Nº TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE I.C VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
AREA UTIL DE VIVIENDA I	1	25 APTOS SERIE 05 PISO 1A AL 25	100	1403.64	5288.14
		24 APTOS SERIE 15 PISOS 2 AL 25			
		1 APTO SERIE 108 PISO 1			

11001-1-21-0836 DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

	2	1 APTO SERIE 109 PISO 1	98	1273.13
		1 APTO SERIE 110 PISO 1		
		24 APTOS SERIE 05 PISOS 1 AL 24		
		23 APTOS SERIE 15 PISOS 2 AL 24		
		1 APTO 110 EN PISO 1		
AREA UTIL DE VIVIENDA 2	1	25 APTOS SERIE 05 PISO A AL 25	98	1364.64
		24 APTOS SERIE 15 PISOS 2 AL 25		
		1 APTO SERIE 109 PISO 1		
		1 APTO SERIE 110 PISO 1		
	2	24 APTOS SERIE 05 PISOS 1 AL 24		1246.73
		23 APTOS SERIE 15 PISOS 2 AL 24		
		1 APTO 110 EN PISO 1		

3. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

4. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

4.1. ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecida en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Manejo de alturas

- a. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- b. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- c. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- d. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

#### 4.2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

##### INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, al predio en que se desarrolla el proyecto **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, le corresponde el siguiente rango de edificabilidad:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO I Malla Vial Arterial	1,00	2,75	1,75

##### INDICE DE CONSTRUCCION

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El área de construcción para el índice de construcción máximo de 2,75 corresponde a: **42612.02 m<sup>2</sup>** sobre Área Neta Urbanizable.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0836 DE 05 MAY 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico de 1,0 corresponde a: **15495.28 m2** sobre Área Neta Urbanizable.

Área de construcción adicional: **27116,74 m2**

El área construida adicional se obtiene de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 numeral 3 del Decreto 327 de 2004, como se indica en el siguiente cuadro:

**AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL DE SUELO**

ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACIÓN	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
15.495,28	1,0	15495,28	0	0
	0,875	13558,37	M2 CA/20 M2 EDIF	677,92
	0,875	13558,37	1 M2 CA/20 M2 EDIF X 0,75	508,44
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	<b>2,75</b>	<b>42612,02</b>		<b>1186,36</b>

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará 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.

**4.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

**1. Manejo de sótanos**

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

**2. Manejo de semisótano**



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El semisótano 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 esta dimensión supere 1,50 metros, se considerará como piso completo.

### 3. Usos permitidos en sótano 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.

### 4. Manejo de rampas y escaleras:

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

### 4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP,	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de



11001-1-21-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

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 tres metros (3 mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

#### 4.5. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAX.
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

#### 4.6. ANTEJARDINES

Los antejardines se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
	De 1 a 3	3.00

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

b. Vivienda no VIS ni VIP	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- 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, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empujado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

#### 4.7. RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

#### 4.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

11001-1-21-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**4.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.**

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.

**NOTA:** Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

**5. ESTACIONAMIENTOS**

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el Sector de Demanda "D", y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Sin embargo, de conformidad con el Decreto Distrital 190 de 2004, para proyectos VIS subsidiables, Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.) y vivienda compartida, son aplicables las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda, cuya exigencia es:

PRIVADOS	1X8 VIVIENDAS
VISITANTES	1X18VIVIENDAS

Los cupos de parqueo exigidos se calculan sobre las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M.

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

23

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

## 6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

### 6.1. Para proyectos V.I.S. subsidiables:

- Seis (6) mts<sup>2</sup> por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable
- Ocho con cincuenta (8,50) mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable

6.2. Para el uso de vivienda No VIS se exige en una proporción mínima de 15 M<sup>2</sup> por cada 80 M<sup>2</sup> 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.

### Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

170

11001-1-21-0835

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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.

**7. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

**8. ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:**

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

**9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidas según la "Cartillas de Andenes" (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuas 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 minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

conjunto de mobiliario urbano.

- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público

#### 10. OTRAS NORMAS

- Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del asco de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.

  
ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

11001-1-21-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019 y N° 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

## 11. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Decreto 553 de 2018:** Según se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos" y se adoptan otras disposiciones
- **Circular 048 de 2019:** Según el cual se definen los lineamientos del Decreto 553 de 2018 Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

## ARTÍCULO 8º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por reurbanización.

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
  - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
  - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.
7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
11. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
15. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

11001-1-21-0836

Continuación Acto Administrativo N°

DE

05 MAY 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- 17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
- 18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- 19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

**ARTICULO 9º ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

*"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-*

*La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.*

*El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.*

*Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojonos y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.*

*Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a formar parte del Inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.*



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad o realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá."

A su turno el artículo 13° ibidem, señala "Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad. Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice un aumento de edificabilidad a cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva."

#### ARTICULO 10° DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 7° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, radicada bajo la referencia No. 11001-1-20-1887 del 29 de septiembre de 2020.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, aprobado bajo el número CU1CB93/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-20-1887
4. 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.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complemento o sustituya.
6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, mediante el presente Acto Administrativo.

#### ARTICULO 11º CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. 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.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

#### ARTICULO 12º LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
  4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
  5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
  6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

##### ARTÍCULO 13° DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Conceder a la sociedad BANCOLOMBIA S.A. con Nit. No. 890903938-8, a través de su apoderada Dra. GUTIERREZ TIRIA ADRIANA CECILIA, identificada con la C.C. No. 52787192, propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-32862, CHIP AAA0017WFDE, ubicado en la AC 57 R S 71 93 (Actual) y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40147804, CHIP AAA0017WFCN, ubicado en la KR 72 57 R 22 S (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **TORRES DE AUTOPISTA SUR**, cuyos linderos y área están contenidos en los planos topográficos con código de sector No. 002417038005 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2020EE33809 del 28 de septiembre de 2020 y el plano topográfico con código de sector No. 002417038004 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2020EE330809 del 28 de septiembre de 2020.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 15° del presente Acto Administrativo, el cual corresponde a Dos (2) Torres de veinticinco (25) pisos y terraza y Dos (2) Torres de veinticuatro pisos y terraza, para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S/V.I.P.), Dos (2) edificaciones para Servicios Comunes, una en Cinco (5) pisos, otra en Un (1) piso y Dos (2) Sótanos. El Proyecto desarrolla Mil cuatrocientas treinta y nueve (1439) unidades (V.I.S) y ciento noventa y nueve (198) unidades para Vivienda de Interés Social Prioritario (V.I.P.) para un total de Mil seiscientos treinta y siete (1637) unidades de vivienda, con Trescientos setenta y dos (372) cupos de parqueo, de los cuales Dascientos cuatro (204) cupos se destinan para el uso de residentes y ciento sesenta y ocho (168) estacionamientos se destinan para

TH Cu.  
Ruth  
CURADORA URBANA

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0836 DE 5 MAY 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

el uso de visitantes de los cuales ocho (8) se habilitan para personas con movilidad reducida. El proyecto cuenta con ciento cuarenta y seis (146) ciclistas.

**PARÁGRAFO.** La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-20-1887.

**ARTÍCULO 14º PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.**

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Arquitecto Proyectista:	Arq. RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	2520232202 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA	2520222127 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	25202153290 CND

**ARTÍCULO 15º CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, a construir en el Área Útil del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo, de conformidad con los Veintiun (21) planos arquitectónicos presentados:



Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 RS 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**1. USO:**

Vivienda Multifamiliar V.I.P. y V.I.S en agrupación.

Mil cuatrocientas treinta y ocho (1438) unidades (V.I.S) y ciento noventa y nueve (199) unidades para Vivienda de Interés Social y Prioritario (V.I.P.) para un total mil seiscientos cuarenta y cinco (1637) unidades de vivienda.

Se plantean las viviendas para adaptación a personas con movilidad reducida en los apartamentos un total de dieciséis (16) apartamentos, distribuidas en las cuatro torres. (Ver plano 13 de 21 Arquitectónico)

**2. ALTURA:**

Dos (2) Torres de veinticinco (25) pisos y terraza y Dos (2) Torres de veinticuatro pisos y terraza, para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S/V.I.P), con altura total de 60.10 y 57.70 metros, respectivamente, Dos (2) edificaciones para Servicios Comunes, una en Cinco (5) pisos con altura de 15.48, otra en Un (1) piso con altura de 3.24 metros y Dos (2) Sótanos.

**3. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO TORRES DE AUTOPISTA SUR**

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	15495.28 M2
Área Útil	9273.69 M2
Sótano	6946.20 M2
Área de primer piso	4166.84 M2
Área de Pisos Restantes	75737.08 M2
Área Total Construida	86850.12 M2
Área Libre	5106.85 M2

**4. EDIFICABILIDAD**

LO.	0.2689	4166,84 M2
LC.	2.75	42612,02 M2

11001-1-21-0836

Continuación Acto Administrativo N°

DE 05 MAY 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 RS 71 93 (Actual) y ER 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**5. INCENTIVO ADICIONAL DE VIS Y VIVIENDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE VIP**

<b>I.C. INCENTIVO VIS SOBRE ANU</b>	1.44	22330,64 M2
-------------------------------------	------	-------------

**6. VOLUMETRÍA**

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	25/24/5/1
Altura en Metros	60.10/57.70/15.48/3.34
Sótanos	2
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	Mínimo 20.89(variable)
Antejardín	N/A frentes contra cesiones públicas
Voladizo	N/A frentes contra cesiones públicas

**7. ESTACIONAMIENTOS:**

con Trescientos setenta y dos (372) cupos de parqueo, de los cuales Doscientos cuatro (204) cupos se destinan para el uso de residentes y ciento sesenta y ocho(168) estacionamientos se destinan para el uso de visitantes de los cuales ocho (8) se habilitan para personas con movilidad reducida. El proyecto cuenta con ciento cuarenta y seis (146) bicicleteros.

Privados: Doscientos cuatro (204) cupos para residentes

Visitantes: ciento sesenta y ocho(168) cupos, incluye ocho(8) cupos de para personas con movilidad reducida

Bicicleteros: ciento cuarenta y seis (146).

**7. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:**

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Item	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	2665,20 M2 (40%)	5364,84 M2 (80,517%)
Servicios comunales	999,45M2 (15%)	1994,58 M2 (29,185%)
Estacionamientos Adicionales	426,76(6,40%)	426,76(6,40%)
<b>Total</b>	<b>6663,00 M2 (100%)</b>	<b>7736,18 M2 (116.107%)</b>



Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0836 DE 05 MAY 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**8. ESTRUCTURA:**

Tipo de Cimentación	PILOTES-DADOS -VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO- DMO
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO
Análisis Sísmico	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)

**CAPÍTULO IV**

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR**

**ARTÍCULO 16: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.**

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones



11001-1-21-0836

DE 05 MAY 2021

Continuación Acto Administrativo N°

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

- 6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- 8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 10. 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.
- 11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- 12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTICULO 17° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en las modalidad de Obra Nueva, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para la licencia de Urbanización y la licencia de construcción del proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente



*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

## CAPITULO V

### IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

#### ARTICULO 18° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

#### ARTÍCULO 19° DELINEACIÓN URBANA

Que los interesados aportaron el formulario No. 2021332010004727535 de Autoliquidación electrónica sin asistencia de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 21320003771 presentado el 26 de Abril de 2021 por un valor de \$100.138.188,00

#### ARTÍCULO 20° CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

#### ARTÍCULO 21° DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo diez y seis (16) están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. No. 50S32862 y 50S40147804



**CURADORA URBANA**  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-0836

Continuación Acto Administrativo N°

DE 05 MAY 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) y KR 72 57 R 22 S (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia Urbanización en la modalidad de Desarrollo y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR**, se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- 3. Plano Urbanístico No. CUICB93/4-00
- 4. Veintiun (21) planos arquitectónicos.
- 5. Anexo Memoria de cálculos (1)
- 6. Memoria de Cálculos (9)
- 7. Estudio de Suelos (1)
- 8. Planos estructurales (411)

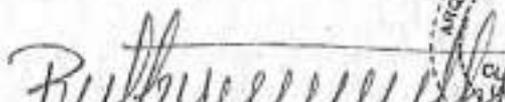
Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.

**ARTÍCULO 22º** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

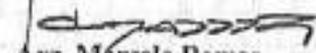
Dada en Bogotá D.C. a los

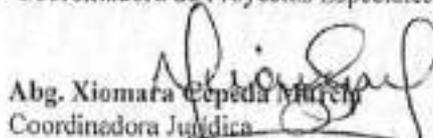
05 MAY

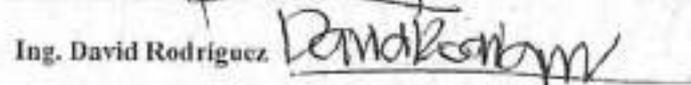
  
Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA



Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

  
Arq. Marcela Ramos  
Coordinadora de Proyectos Especiales

  
Abg. Xiomara Cepeda March  
Coordinadora Jurídica

  
Ing. David Rodríguez

Ejecutoriado en Bogotá, D.C. a los 10 JUN 2021

CURADORA URBANA 7  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
NIT: 51.716.336-9

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



**CURADORA URBANA 3**

ARG. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en el predio con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual), KR 72 57 R 22 SUR (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARG. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales Decreto 555 de 2021, Decreto 056 de 2023 y

**CONSIDERANDO**

1. Que las sociedades CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR, identificada con NIT 900085546-9 y VECTOR CONSTRUCCIONES SAS, identificadas con NIT 900459857-0, representadas legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía 94062565, en calidad de FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR, constituido sobre los predios identificados con Folios de Matriculas Inmobiliarias (50S-40800658 Folio Matriz), 50S40800660, 50S40800661, 50S40800650, ubicados en la AC 57 R S 71 93, (Actual) KR 72 57 R 22 SUR (Actual), solicitaron ante este despacho mediante radicación N° 11001-3-23-0801 de fecha 15 de mayo de 2023, modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR y simultáneamente la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado BARLOVENTO-BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el 05 de mayo de 2021 mediante Resolución 11001-1-21-0836 la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR y simultáneamente la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO-BONAVENTO, de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

DE 06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AG 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 69, denominada ISMAEL PERDOMO reglamentada mediante Decreto Distrital 078 de 2006.
4. Que el predio objeto de trámite, se encuentra localizado en el Sector Normativo 9 y se clasifica con Área de Actividad Urbana Integral – Zona Industrial y de Servicios con Tratamiento de Desarrollo.
5. Que las normas aplicables a los predios objeto de Modificación de Licencia de Urbanización y simultáneamente modificación de Licencia de Construcción vigente son las contenidas en la Resolución No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021 y las disposiciones generales del Decreto 327 de 2004.
6. Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR consiste en:
  - Modificar dentro de los cuadros generales del Proyecto urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, el cuadro de aplicación del régimen de incentivos reglamentado en el artículo 05 del Decreto 553 de 2018 con respecto al área total construida efectiva para VIP y cálculo de los índices de construcción en proporción a las áreas construidas para vivienda de interés social prioritario VIP y vivienda de interés social VIS, en cuanto al aumento del área de construcción VIP propuesta en el proyecto quedando un área de 3760.21 m<sup>2</sup>.
7. Que el artículo 10 del Decreto 327 de 2004 establece que:

*“Los titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:*

  - a. *El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.*
  - b. *El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.*



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296 06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

- c. Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.
- d. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.
- e. El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.

Las modificaciones a las licencias urbanísticas 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.

8. Que la solicitud de modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado **BARLOVENTO-BONAVENTO**, a desarrollar en el área útil del desarrollo denominado **URBANIZACION AUTOPISTA SUR** consiste en:

- Modificar el diseño del proyecto arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo No. **11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021**, en cuanto a cambiar parte del diseño arquitectónico en sótano 1 y sótano 2 se reubican cupos de bicicletas para ubicar tanques de almacenamiento y planta eléctrica, se eliminan trece (13) cupos de estacionamiento (5) cupos del área denominada área de vivienda 1 y (8) cupos del área de vivienda 2 se reubican dos (2) cupos de estacionamiento para personas con movilidad reducida, cupos de bicicletas y rampa vehicular, cambio total en el diseño de las torres 1 y 2 y edificación del equipamiento comunal del área denominada área de vivienda 1 en las cuales se elimina un piso en cada torre pasando de 24 pisos a 23 pisos y un piso del edificio de equipamiento comunal pasando de cinco (5) a cuatro (4) pisos. De acuerdo con lo anterior se disminuye el área total construida del área denominada área de vivienda 1. En el área denominada área de vivienda 2 se realiza ampliación en sótano 2 para plantear un tanque y se modifican los niveles de las 2 torres. La altura en número de pisos de estas torres se mantiene según lo aprobado.

9. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación de licencia de construcción vigente para el proyecto

Handwritten signature and date: 21



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

arquitectónico denominado **BARLOVENTO-BONAVENTO** a desarrollar en el área útil del Desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en la Resolución No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021 y las disposiciones generales del Decreto 327 de 2004, por lo tanto, es aceptado por este Despacho.

10. Que el estudio urbanístico se plantea sobre el englobe urbanístico de dos (2) predios los cuales se encuentran los planos topográficos con código de sector N° 002417038005 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2020EE33809 del 28 de septiembre de 2020 y N° 002417038004 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2020EE33809 del 28 de septiembre de 2020.
11. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.
12. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona ALTA/MEDIA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
13. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.
14. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que "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 2003 y las normas que lo reglamenten".

A. SANZ M.  
CURADORA URBANA 3



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR** ahora **BARLOVENTO** y **BONAVENTO**, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

15. Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015 y 1197 de 2016.
16. Que de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 553 de 2018, el proyecto desde la gestión anterior ha previsto el porcentaje mínimo del suelo obligatorio destinado a VIP.
17. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-23-0801 del 15 de mayo de 2023, correspondiente a la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización vigente, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, el 24 de mayo de 2023.
18. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, ha sido encontrado viable por este despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 327 de 2004, entre otras.
19. Que el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto se mantienen las condiciones viales y cartográficas del urbanismo aprobado en gestión anterior.
20. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación de la Licencia de Urbanización vigente del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó el número CU3CB93/4-01, el cual



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR** ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado **AUTOPISTA SUR** ahora **BARLOVENTO** y **BONAVENTO**, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

anula y reemplaza totalmente al plano **CU1CB93/4-00**, aprobado mediante el Acto Administrativo No. **11001-1-21-0836** del 5 de mayo de 2021.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

**RESUELVE**  
**CAPITULO I**

**CAPITULO I. DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 1. DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

Aprobar la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, a desarrollarse en los predios identificados con Folios de Matrículas Inmobiliarias (50S-40800658 Folio Matriz), 50S40800660, 50S40800661, 50S40800650, ubicados en la AC 57 R S 71 93, (Actual) KR 72 57 R 22 SUR (Actual), cuyos linderos y áreas están contenidos en los planos topográficos con código de sector No. 002417038005 y N° 002417038004, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-3-23-0801, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

**ARTICULO 2. ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO**

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR**, el distinguido con el No. **CU3CB93/4-01** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial.

**ARTICULO 3. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

6



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

El presente Acto Administrativo no modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021.

**ARTICULO 4. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION**

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titulares de la modificación de la Licencia de urbanización las sociedades CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS, identificada con NIT 900085546-9 y VECTOR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con NIT 900459857-0, representadas legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía 94062565, en calidad de FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR, constituido sobre los predios identificados con Folios de Matrículas Inmobiliarias (50S-40800658 Folio Matriz), 50S40800660, 50S40800661, 50S40800650, ubicados en la AC 57 R S 71 93, (Actual) KR 72 57 R 22 SUR (Actual), de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR al Ingeniero Civil JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0801.

**ARTICULO 5. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:**

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**1. INFORMACION DE LA ETAPA UNICA**

1.1. Nombre ..... URBANIZACIÓN  
AUTOPISTA SUR





REFERENCIA: 11001-3-23-0801

**11001-3-23-2296 DE 06 DIC 2023**  
**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

1.2 Área Bruta .....	16.321,60 M2
1.3 Reserva de Servicios Públicos .....	826,32 M2
1.4 Área Neta Urbanizable .....	15.495,28 M2
1.5 CHIPS .....	AAA0017WFCN/AAA0017WFDE

**2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE**

2.1 Cesión obligatoria para parque .....	3.873,82 M2
2.2 Cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad .....	2347,77 M2
2.4 Total Cesiones al Distrito (2.1+2.2) .....	6.221,59M2
2.5 AREA UTIL .....	9273,69 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CU3CB93/4-01 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

**3. DE LAS ÁREAS SEGÚN DESARROLLO DE INCENTIVOS**

De conformidad con los lineamientos desarrollados y descritos en la Circular 048 de noviembre 07 de 2018, particularmente en el ESCENARIO 6: OPCIÓN 1 con VIS (Tabla Art.5 + Parágrafo 3) Con construcción efectiva de VIP. (Págs. 17 y 18) y Artículo 8 del Decreto 553 de 2018, se señala las áreas adicionales de incentivo en la siguiente tabla:

ESCENARIO 6: OPCION 1 CON VIS (TABLA ART 5+ PARÁGRAFO 3) CON CONSTRUCCION EFECTIVA DE VIP (ART 8)			
		ANU (M2)	ÚTIL (M2)
1	ÁREAS GENERALES		
1,1	ÁREA NETA URBANIZABLE	15495,28	
1,2	ÁREA NETA PARA VIP (20% A.N.U)	3099,06	
1,3	ÁREA LOTE UNICO		9273,69





**CURADORA URBANA 3**  
 ARG. JUANA SANZ MONTAÑO  
 NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296 06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y DONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

			IC /ANU	IO/ AN U
<b>2</b>	<b>ÁREAS DE INCENTIVO</b>			
2.1	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO (IC*0.20 ANU VIP) = I.C. ANUVIP	3760,21	1,213	
2.2	ÁREA CONSTRUIDA VIS (100%) BASE PARA EL CALCULO DE INCENTIVOS	42612,02	2,75	
2.3	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE NO CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (30%) PROPUESTO 30.0%	12783,61	0,825	
2.4	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE NO CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (10%) PROPUESTO 9.99%	4191,56	0,271	
2.5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS (2.2+2.3+2.4)	59587,19		
<b>3</b>	<b>INDICES</b>			
3.1	ÁREA TOTAL IC	42612,02	2,75	
3.3	ÁREA IC BÁSICO	15495,28	1,00	
3.4	ÁREA IC ADICIONAL	27116,74	1,75	
3.5	ÁREA IO PERMITIDO	4.338,68		0,28
<b>4</b>	<b>RESUMEN DE ÁREAS</b>			
4.1	ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO	63347,40		
4.2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIP	3760,21		
4.3	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS QUE SE CONTABILIZA EN EL IC PERMITIDO	42612,02	2,75	
4.4	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA IC INCENTIVO VIP+VIS.	20735,38	1,34	



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

DE 06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

**ARTÍCULO 6. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).**

El Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), acogiéndose a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 553 de 2018 y Circular 048 de 2019 cumpliendo en área construida en la edificación.

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

TORRE	No APTO	N° TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE I.C VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
AREA UTIL DE VIVIENDA 1	1 22 APTOS SERIE #14 PISO 2 AL 25	44	574,42	3760,21
	2 22 APTOS SERIE #14 PISOS 2 AL 24		574,42	
AREA UTIL DE VIVIENDA 2	1 25 APTOS SERIE 05 PISO A AL 25 24 APTOS SERIE 15 PISOS 2 AL 25	98	1364,64	
	1 APTO SERIE 109 PISO 1			
	1 APTO SERIE 110 PISO 1			





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

DE 06 DIC 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71.93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

2	23 APTOS SERIE 05	1246,73
	PISOS 1 AL 24	
	23 APTOS SERIE 15	
	PISOS 2 AL 24	
	1 APTO 110 EN PISO 1	

**ARTÍCULO 7.** Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos en el Acto Administrativo No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021, continúan vigentes.

**ARTICULO 8.** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 4 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico
2. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente
3. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital
4. Las pólizas de garantía exigidas por la normatividad vigente.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, aprobado mediante el presente Acto Administrativo.

## ARTICULO 9. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

1. 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 establecido en las disposiciones vigentes.
2. 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.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieron cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.
5. El incumplimiento del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas a las cuales está sujeto el desarrollo del proyecto.

**ARTICULO 10. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

12



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

*"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.*

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas*

ARQ. JI



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

*con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.*

*Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.*

*Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.*

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

**CAPITULO II.**

**DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

**ARTICULO 11. DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Conceder a las sociedades CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS, identificada con NIT 900085546-9 y VECTOR CONSTRUCCIONES SAS, identificadas con NIT 900459857-0, representadas legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía 94062565, en calidad de FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO P.A PROYECTO AUTOPISTA DEL SUR, constituido sobre los predios identificados con Folios de Matriculas Inmobiliarias (50S-40800858 Folio Matriz), 50S40800660, 50S40800661, 50S40800650, ubicados en la AC 57 R S 71 93, (Actual) KR 72 57 R 22 SUR (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Construcción Vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **BARLOVENTO-BONAVENTO**, a desarrollar en el área útil del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR. La cual consiste en modificar el diseño del proyecto arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021, en cuanto a cambiar parte del diseño arquitectónico en

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296 DE 06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

sótano 1 y sótano 2 reubicando los cupos de bicicletas para ubicar tanques de almacenamiento y planta eléctrica, se eliminan trece (13) cupos de estacionamiento (5) cupos del área denominada área de vivienda 1 y (8) cupos del área de vivienda 2 se reubican dos (2) cupos de estacionamiento para personas con movilidad reducida, cupos de bicicletas y rampa vehicular, cambio total en el diseño de las torres 1 y 2 y edificación del equipamiento comunal del área denominada área de vivienda 1 en las cuales se elimina un piso en cada torre pasando de 24 pisos a 23 pisos y un piso del edificio de equipamiento comunal pasando de cinco (5) a cuatro (4) pisos. De acuerdo con lo anterior se disminuye el área total construida del área denominada área de vivienda 1. En el área denominada área de vivienda 2 se realiza ampliación en sótano 2 para plantear un tanque, y se modifican los niveles de las 2 torres.

La Modificación Licencia de Construcción Vigente se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 11 del presente Acto Administrativo, el cual corresponde a Dos (2) Torres de veintitrés (23) pisos y terraza y Dos (2) Torres de veinticinco (25) y veinticuatro (24) pisos y terraza, para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S./V.I.P), Dos (2) edificaciones para Servicios Comunales para el área denominada vivienda 1, una en cuatro (4) pisos de altura y otra en un (1) piso de altura, Dos (2) edificaciones para Servicios Comunales para el área denominada vivienda 2, una de cinco (5) pisos de altura y otra en un (1) piso de altura. Dos (2) Sótanos. El Proyecto desarrolla un total de Mil quinientas cuarenta y seis (1546) unidades de vivienda de las cuales mil trescientas cuarenta y siete (1347) unidades (V.I.S) y ciento noventa y nueve (199) unidades para Vivienda de Interés Social Prioritario (V.I.P.), con Trescientos cincuenta y ocho (358) cupos de parqueo, de los cuales Doscientos dos (202) cupos se destinan para el uso de residentes y ciento sesenta (160) estacionamientos se destinan para el uso de visitantes de los cuales diez (10) se habilitan para personas con movilidad reducida. El proyecto cuenta con ciento cuarenta y seis (146) bicicleteros.

**PARÁGRAFO.** La presente Modificación de Licencia de Construcción Vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-0801.

Es procedente Modificación de Licencia (vigente)- modificación total, cumpliendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 T1 S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

### Las unidades estructurales:

- Dos (2) TORRES de veintitrés (23) pisos (con 5 tipologías de apartamentos), los cuales se diferencian por configuración en planta.)
- Dos (2) TORRES de veinticinco (25) y veinticuatro (24) pisos (con 5 tipologías de apartamentos), los cuales se diferencian por configuración en planta.)
- 2 EDIFICIOS CLUB HOUSE (4 y 5 pisos con 2 Sótanos, Terraza).
- 2 EDIFICIOS CLUB HOUSE (1 piso cada uno y Terraza).
- 4 ENSAMBLES DE 2 SÓTANOS
- TANQUE DE AGUA

Se revisan 25 planos Arquitectónicos. Se verifica concordancia entre planos Estructurales y planos Arquitectónicos.

**Área total construida de todo el proyecto área de vivienda 1 y 2: 85088.14 m<sup>2</sup>**

- Área total construida del área de vivienda 1: 41.613,58 m<sup>2</sup> (Se disminuye el área total construida)
- Área total construida del área de vivienda 2: 43.474,56 m<sup>2</sup> (el área construida se mantiene según lo aprobado en el Acto Administrativo No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021.

**PARÁGRAFO.** La presente Modificación de Licencia de Construcción vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-0801.

### ARTÍCULO 12. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND

16





REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

<b>Arquitecto Proyectista:</b>	Arq. RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO	A25102005-79880454
<b>Ingeniero Civil</b>	Ing. JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	2520232202 CND
<b>Calculista:</b>		
<b>Ingeniero Civil</b>	Ing. ANDREA YUNDA ROBAYO	25202-74699 CND
<b>Geotecnista:</b>		
<b>Diseñador De Elementos No Estructurales:</b>	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
<b>Revisor Independiente de los Diseños Estructurales</b>	Ing. DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	25202153290 CND

**ARTÍCULO 13. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

A continuación, se describen las características de la Modificación de licencia de Construcción Vigente del proyecto arquitectónico denominado **BARLOVENTO-BONAVENTO**, a construir en el Área Útil del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo, de conformidad con los Veinticinco (25) planos arquitectónicos presentados:

**1. USO:**

Vivienda Multifamiliar V.I.P. y V.I.S en agrupación.

Mil quinientas cuarenta y seis (1546) unidades de vivienda de las cuales mil trescientas cuarenta y siete (1347) unidades (V.I.S) y ciento noventa y nueve (199) unidades para Vivienda de Interés Social Prioritario (V.I.P).

Se plantean las viviendas para adaptación a personas con movilidad reducida en los apartamentos un total de quince (15) apartamentos, distribuidas en:

- Área de vivienda 1: Siete (7) unidades de vivienda. Ver planos 14 de 25.
- Área de vivienda 2: Ocho (8) unidades de vivienda. Ver planos 15 de 25.

**2. ALTURA:**

1546  
819  
729

MONTAÑO



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

Dos (2) Torres de vientos (23) pisos y terraza, para el uso de Vivienda Multifamiliar (V.I.S/V.I.P), con altura total de 55,22 mts correspondiente al área denominada vivienda 1 y Dos (2) Torres una de veinticinco (25) pisos y otra de veinticuatro (24) pisos y terraza con altura 60,01 mts y 57,61 mts, Dos (2) edificaciones para Servicios Comunes para el área denominada vivienda 1, una en cuatro (4) pisos con altura 12,42 metros y otra en un (1) piso con 3,24 mts, Dos (2) edificaciones para Servicios Comunes para el área denominada vivienda 2, una de cinco (5) pisos con altura de 15,48 metros otra en un (1) piso con 3,24 metros de altura.

### 3. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO TORRES DE BARLOVENTO-BONAVENTO.

CUADRO DE ÁREAS ÁREA DE VIVIENDA 1	
Área Neta Urbanizable	15.495,28 M2
Área Útil	9.273,69 M2
Área Útil VIVIENDA 1	4.225,26 M2
Sótano	3.473,10 M2
Área de primer piso	2.118,53 M2
Área de Pisos Restantes	36.021,95 M2
<b>Área Total Construida</b>	<b>41.613,58 M2</b>
Área Libre	2.106,73 M2

CUADRO DE ÁREAS ÁREA DE VIVIENDA 2	
Área Neta Urbanizable	15.495,28 M2
Área Útil	9.273,69 M2
Área Útil VIVIENDA 1	5.048,43 M2
Sótano	3.522,60 M2
Área de primer piso	2.083,42M2
Área de Pisos Restantes	37.868,54 M2
<b>Área Total Construida</b>	<b>43.474,56 M2</b>
Área Libre	2.965,01 M2



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

CUADRO DE ÁREAS GENERAL ÁREAS DE VIVIENDA 1 Y 2	
Área Neta Urbanizable	15.495,28 M2
Área Útil	9.273,69 M2
Sótano	6.995,70 M2
Área de primer piso	4.201,95 M2
Área de Pisos Restantes	73.890,49 M2
<b>Área Total Construida</b>	<b>85.088,14 M2</b>
Área Libre	5071,74 M2

AD  
JAC

**4. EDIFICABILIDAD**

I.O.	0,2712	4.201,95 M2
I.C.	2,75	42612,02 M2

**5. INCENTIVO ADICIONAL DE VIS Y VIVIENDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE VIP**

I.C. INCENTIVO VIS SOBRE ANU	1,34	20735,38 M2
------------------------------	------	-------------

**6. VOLUMETRÍA**

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	25/23/5/4/1
Altura en Metros área de vivienda 1	Torre 1: 55,22 mts





REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-229606 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

Altura en Metros área de vivienda 2	Torre 2: 55,22 mts Edificación equipamiento comunal: 12,42 mts Edificación equipamiento comunal: 3,24 mts Torre 1: 60,01 mts Torre 2: 57,61 mts Edificación equipamiento comunal: 15,48 mts Edificación equipamiento comunal: 3,24 mts
Sótanos	2
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	Mínimo 20.89(variable)
Antejardín	N/A frentes contra cesiones públicas
Voladizo	N/A frentes contra cesiones públicas

**7. ESTACIONAMIENTOS:**

Con Trescientos cincuenta y ocho (358) cupos de parqueo, de los cuales Doscientos dos (202) cupos se destinan para el uso de residentes y ciento sesenta (160) estacionamientos se destinan para el uso de visitantes de los cuales diez (10) se habilitan para personas con movilidad reducida. El proyecto cuenta con ciento cuarenta y seis (146) bicicleteros.

- Privados: Doscientos dos (202) cupos se destinan para el uso de residentes
- Visitantes: ciento sesenta (160) cupos, incluye diez (10) cupos de para personas con movilidad reducida
- Bicicleteros: ciento cuarenta y seis (146).

**8. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:**

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

4. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2296 DE 06 DIC 2023

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes.

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

**ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2296 DE 06 DIC 2023**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

- 9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- 10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- 11. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.
- 12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan.
- 14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
- 15. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
- 16. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296 DE 06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

17. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

18. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

19. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

**PARÁGRAFO.** La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

**ARTICULO 15. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. 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

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296 DE 06 DIC 2023  
**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

#### **ARTICULO 16. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA**

1. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

3. 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.

4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

JIA SAA  
  
 MADC  
 BANC



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 17. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** La Modificación de Licencia de Construcción Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto arquitectónico denominado BARLOVENTO Y BONAVENTO, mantiene el término de vigencia otorgado mediante el Acto administrativo No. 11001-1-21-0836 del 5 de mayo de 2021.

## CAPITULO V

### IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

**ARTICULO 18. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTICULO 19. DELINEACIÓN URBANA.** Los interesados aportaron el formulario No. 2021332010004727535 de Autoliquidación electrónica sin asistencia de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 21320003771 presentado el 26 de abril de 2021.

### ARTÍCULO 20. CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

28

JUANA SANZ MONTAÑO

CURADORA URBANA 3



**CURADORA URBANA 3**

ARG. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE 06 DIC 2023

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

**ARTÍCULO 21. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.**

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo diez y seis (16) están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrículas inmobiliarias No. (50S-40800658 Folio Matriz), 50S40800660, 50S40800661, 50S40800650.
3. Plano Urbanístico No. **CU3CB93/4-01**.
4. Veinticinco (25) planos arquitectónicos.
5. Anexo Memoria de cálculos (5).
6. Anexo al Estudio de Suelos (1).
7. Memoria de Cálculos (13).
8. Estudio de Suelos (1).
9. Informe de seguridad humana (1).
10. Planos de elementos no estructurales (13).
11. Planos de evacuación (12).
12. Planos estructurales (523).

J. MONTAÑO



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0801

11001-3-23-2296

06 DIC 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN AUTOPISTA SUR ubicado en los predios con nomenclatura urbana AC 57 R S 71 93 (Actual) de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado AUTOPISTA SUR ahora BARLOVENTO y BONAVENTO, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.*

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.

**ARTÍCULO 22.** La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los **06 DIC 2023**

Arq. **JUANA SANZ MONTAÑO**  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.  
CURADOR URBANO 3

Arq. **Diana Marcela Forero Jiménez**  
Arquitecta

Abg. **Alexandra Landeta Pinilla**  
Abogada

Arq. **Ruth Dabilda Sarmiento**  
Coordinadora

Ing. **Tatiana Espinosa**  
Coordinadora de Ingeniería

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los **19 DIC 2023**

ARQ. JUAN