



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 166 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, 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 CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS		2. Identificación de la persona natural o jurídica NIT 900.085.546-9	
3. Representante legal de la persona jurídica GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO		4. Identificación del representante legal 94.062.565	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2016106		6. Dirección AV CRA 45 # 108 A - 50 OFICINA 501	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: l.corredor@buenvivirconstrucciones.com		8. Teléfono 601 7460395	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa TORRE 1 Y TORRE 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 711 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana 43 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritario			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AV. Carrera 68 No. 34 - 21 Sur		13. Localidad - UPZ Elija un elemento.	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 83	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-22-4231	Fecha de ejecución 16-ene.-2023	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-3-23-2012
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 4004.63		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 39034.43	20. Área a construir para esta radicación (m ²) 38761.17
21. Afectación por fenómenos de renovación en masa Amenaza BAJA y Elija ...		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chp(s) AAA0049WCYN		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 505-391522	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$.0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-nov.-2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número SI	Fecha 0	Notaría 0
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	Escritura número 4183	Fecha 30-nov.-2023	Notaría 44
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A	Escritura o Contrato número 13750	Fecha 30-mar.-2023
31. Tiene Fidejua de administración recursos? SI	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A	Contrato 15833	Fecha 23-mayo.-2023
		Vigencia 21/07/2025	Promoga

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.
- Credyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política).	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240003	FECHA 04 ENE 2024
<i>Guillermo Antonio Taborda</i> GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 26 ENE 2024 <i>Laura Hoque</i> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 del 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 fin de que éstos 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 002 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

- SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
- IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
- REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
- IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
- REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
- DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
- CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.
- TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

- NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
- ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
- NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:
VIP, es decir, Vivienda de Interés Prioritario, cuyo precio de venta es ≤ 90 smmlv;
VIS, Vivienda de Interés Social, cuyo precio de venta es > 90 y ≤ 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana cuyo precio de venta es > 150 y ≤ 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP, Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.
Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**
- DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
- LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
- ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.



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

ENAJENADOR: Constataciones Buen Vivir SAS
Nombre del Proyecto: Castellar (reservado club residencial)

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 562/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radikaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectaciones familiar). El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas 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 este es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, correspondi al proyecto y quien (en) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Creditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.			X
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 24 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, 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 prórrogas, 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.	✓		



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

Certificado generado con el Pin No: 231218974186903788

Nro Matricula: 50S-391522

Pagina 1 TURNO: 2023-469415

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 05:16:31 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-05-1977 RADICACIÓN: 770033612 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-04-1977

CODIGO CATASTRAL: AAA0049WCYN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO "A", AREA TOTAL DE 6.110,66 MTS.2. QUE INCLUYE UNA BODEGA Y OFICINAS CON 1.949,50 MTS 2 DE CONSTRUCCION, ALINDERADO ASI: POR EL NORESTE, EN EXTENSION DE 105,43 MTS CON LA AVENIDA 68; POR EL NORTE, CON TERRENO DE MARMOLES Y MINERALES ANDINOS S.A. EN LIQUIDACION, EN EXTENSION DE 54,80 MTS; POR EL NOROESTE, CON LA CARRERA 52 S DE LA CIUDAD, EN EXTENSION DE 91,93 MTS; Y POR EL SUROESTE, CON LA CALLE 37 S, EN 52,20 MTS.- ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS SEGUN RADICACION 2010-632278 DEL 12-10-2010. AREA CALCULADAS 362,65 MTS 2. ESCRITURA 1397 DEL 29-04-2011 NOTARIA 9 DE CALI.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA # 050-0391522 QUE MARMOLES Y MINERALES ANDINOS S.A. ADQUIRIERON POR COMPRA A MARMOLES ANDINOS LTDA. SEGUN ESCRITURA # 8431 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1973 DE LA NOT. 7. DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR APORTE DE SALAZAR SAMPER HERMANOS BOGOTA LTDA. SEGUN ESCRITURA # 2949 DEL 31 DE AGOSTO DE 1965 DE LA NOT. 1 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON POR APORTE QUE SE HIZO EN MAYOR EXTENSION AL CONSTITUIRSE LA SOCIEDAD SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3406 DEL 18 DE JUNIO DE 1947 DE LA NOT. 2. DE BOGOTA.- UNA TRADICION.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

- Tipo Predio: URBANO
- 3) AK 68 34 21 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 2) CARRERA 52 36-90 S PREDIO A
- 1) HOY: AVENIDA 68 37-07 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 194454

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-04-1977 Radicación: 77033612

Doc: ESCRITURA 405 del 18-04-1977 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: MARMOLES Y MINERALES ANDINOS S.A.

NIT# 60013351



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

Certificado generado con el Pin No: 231218974186903788

Nro Matricula: 50S-391522

Pagina 2 TURNO: 2023-469415

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 05:16:31 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-05-1977 Radicación: 77036943

Doc: ESCRITURA 409 del 18-04-1977 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARMOLES Y MINERALES ANDINOS S.A. EN LIQUIDACION

A: ALAMBRES NACIONALES LTDA

NIT# 60045429 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-1978 Radicación: 78062970

Doc: ESCRITURA 1773 del 30-06-1978 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ALAMBRES NACIONALES LTDA

A: CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA S.A.

NIT# 60005247

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-1980 Radicación: 80-13797

Doc: ESCRITURA 4311 del 29-12-1979 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,500,000

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE COLOMBIANA S.A. (SIC)

A: ALAMBRES NACIONALES LTDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-05-1980 Radicación: 80-70642

Doc: ESCRITURA 1300 del 29-07-1980 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,414,300

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ALAMBRES NACIONALES LTDA

A: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-05-1984 Radicación: 84 48784

Doc: ESCRITURA 940 del 30-03-1984 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$83,500,000

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: ALAMBRES NACIONALES LTDA

A: BANCO DE BOGOTA

NIT# 60002964 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-10-1984 Radicación: 84117390



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

Certificado generado con el Pin No: 231218974186903788

Nro Matricula: 50S-391522

Pagina 3 TURNO: 2023-469415

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 05:16:31 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 761 del 29-05-1984 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL IFI

A: ALAMBRES NACIONALES LTDA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-1986 Radicación: 55577

Doc: ESCRITURA 1017 del 25-04-1986 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$79,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE ESMALTES J. HOYOS REBOLLEDO Y CIA S.C.A.

NIT# 60002964

NIT# 90100510

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-05-1986 Radicación: 55577

Doc: ESCRITURA 1017 del 25-04-1986 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$79,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: COMPAÑIA COLOMBIANA DE ESMALTES J. HOYOS REBOLLEDO Y CIA S.C.A.

A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-10-1988 Radicación: RES-918/96

Doc: OFICIO 330 del 06-09-1988 DIV.COBRANZAS ADMTCION DE IMP.NAC. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA FISCAL

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

DE: LA NACION

A: ALAMBRES NACIONALES LTDA (\$9C)

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-05-1990 Radicación: 1990-46199

Doc: ESCRITURA 1864 del 24-04-1990 NOTARIA 31 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$79,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE ESMALTES J. HOYOS REBOLLEDO Y CIA S.C.A.

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-12-1991 Radicación: 79168



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

Certificado generado con el Pin No: 231218974186903788

Nro Matrícula: 50S-391522

Página 4 TURNO: 2023-469415

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 05:16:31 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 7224 del 27-12-1991 NOTARIA 31 de SANTA FE DE BOGOTA DC VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAÑIA COLOMBIANA DE ESMALTES J. HOYOS REBOLLEDO Y CIA S.C.A.

A: PRODUCTOS DE ALUMINIO MUNAL LTDA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-05-1997 Radicación: 1997-41098

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 000516 del 02-08-1994 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL D. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 10

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGOS POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES PERSONAS JURIDICAS DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.

A: ALAMBRES NACIONALES LTDA

NIT# 860045429

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-08-2011 Radicación: 2011-72980

Doc: ESCRITURA 1397 del 29-04-2011 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS SEGUN RADICACION 2010-632278 DEL 12-10-2010. AREA CALCULADA 5.382.65 MTS 2.

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

A: PRODUCTOS DE ALUMINIO MUNAL S.A. EN LIQUIDACION.

NIT# 8604515923 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-09-2011 Radicación: 2011-88005

Doc: ESCRITURA 3435 del 08-09-2011 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$4,200,000,000

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD (EN ESPECIE)

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

DE: PRODUCTOS DE ALUMINIO MUNAL S.A. EN LIQUIDACION NIT.860.451.592-3

A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE ESMALTES S.A.

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 23-04-2013 Radicación: 2013-37348

Doc: ESCRITURA 657 del 06-03-2013 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$4,230,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAÑIA COLOMBIANA DE ESMALTES S.A. NIT.890.900.510-1

A: BLUE REALTY INV S.A.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 231218974186903788

Nro Matrícula: 50S-391522

Página 5 TURNO: 2023-469415

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 05:16:31 PM

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

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-06-2015 Radicación: 2015-47636

Doc: OFICIO 1515 del 21-04-2015 ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA NO.201402291

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

DE: ACUEDUCTO, AGUA, ALCANTARILLADO, Y ASEO DE BOGOTA

A: BLUE REALTY INV S.A.

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 02-05-2016 Radicación: 2016-28270

Doc: OFICIO 938 del 28-04-2016 ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO COACTIVO N. 201402291 RESOLUCION N. 201610725838 DE 11/04/2016

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

DE: ACUEDUCTO, AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA

A: BLUE REALTY INV SA

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-08-2023 Radicación: 2023-45423

Doc: ESCRITURA 2540 del 02-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$15,000,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL EL FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA IDENTIFICADO TRIBUTARIAMENTE CON EL NO NIT 8300545390

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

DE: BLUE REALTY INV S.A.

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA QUE OBRAUNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y

ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO

X NIT.830.054.539-0

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 01-12-2023 Radicación: 2023-65605

Doc: ESCRITURA 4183 del 30-11-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 2.812.000.000.00

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

DE: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

NIT# 9000855469 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 6600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*



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

Certificado generado con el Pin No: 231218974186903788

Nro Matricula: 50S-391522

Página 7 TURNO: 2023-469415

Impreso el 18 de Diciembre de 2023 a las 05:16:31 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2023-469415

FECHA: 18-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



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

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 COLMENA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES EL DORADO con NIT: 830.054.090- 6-----	
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: -----	
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:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN:

DE: NIT:
A: FIDUCIARIA COLMENA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES EL DORADO con NIT: 830.054.090-
6--

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

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

CÉDULA CATASTRAL: A26 98 5, A26 98 3, A26 98 4 y FBU 115 30 (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 ANDRES 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 XXXXXXXX de XXXXXXXX, en su carácter de representante legal de **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, identificada con Nit. 860.501.448-6, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) otorgada el día nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) ante la Notaria veintidós (22) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981), 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 LOTES EL DORADO, identificado con Nit. 830.054.090-6, constituido mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), quien en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, (ii) **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 79.795.527 expedida en Bogotá D.C., domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., en su condición de Representante Legal 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, 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 (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 registrá 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 dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), entre las sociedades **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de fideicomitentes y **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL N° 3-1-9-6036**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO.**

SEGUNDA: Que, mediante las Escrituras Públicas número cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco (4855) y cuatro mil ochocientos cincuenta y seis (4856) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), respectivamente, ambas otorgadas en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá, los señores **DAVID CARDONA LÓPEZ, DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ, MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ, DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ, ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA, JULIANA LENIS MONTOYA, MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN, SABINE STEFKA MERZ LENIS, BELARMINO PINILLA CONTRERAS y TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA** transfirieron el sesenta por ciento (60%) del derecho de dominio y posesión de los inmuebles identificados con los folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-285495 y 50C-79034** de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, respectivamente, al **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, cuya vocera y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**

TERCERA: Que, mediante la Escritura Pública número cuatro mil ochocientos cincuenta y siete (4857) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), aclarada mediante la escritura pública mil novecientos cincuenta y nueve (1959) del veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023), ambas otorgadas en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá, los señores **DAVID CARDONA LÓPEZ, DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ, MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ, DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ, ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA, JULIANA LENIS MONTOYA, MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN, SABINE STEFKA MERZ LENIS, BELARMINO PINILLA CONTRERAS y TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA** transfirieron el sesenta por ciento (60%) del derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-249597** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, cuya vocera y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**

CUARTA: Que, mediante la Escritura Pública número trescientos cinco (305) del ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo Notarial de Bogotá, aclarada mediante la escritura pública número cuatro mil ochocientos cuarenta y tres (4843) del veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la

Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **INVERSIONES DALUC LTDA.** transfirió el cuarenta por ciento (40%) del derecho de dominio y posesión de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495, 50C-79034, 50C-249597** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, cuya vocera y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, quedando así el **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** con el pleno derecho de dominio y posesión de los inmuebles anteriormente identificados.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente "A", **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente Constructor, y **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** en calidad de fiduciaria, celebraron el **OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No.1 de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración Inmobiliario** al contrato fiduciario mencionado en la consideración primera anterior, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO.**

SEXTA: Que, mediante la Escritura Pública número seis mil setenta y seis (6076) del treinta (30) de diciembre de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** transfirió el Derecho de

dominio y posesión del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-228529 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona centro, al **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**

SÉPTIMA: De acuerdo con lo anterior, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, es titular del derecho de dominio de(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). **50_-_____** (en mayor extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, y de los inmuebles que de él surgieron, en virtud de la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA.**

OCTAVA: 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. 50C-_____, se constituyó la **URBANIZACIÓN _____** de la cual surgió entre otros el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-_____, y el reglamento de propiedad horizontal del proyecto Dorado Living Port.

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 **50C-XXXXXXX**, el cual hace parte integrante del Proyecto denominado Dorado Living Port , ubicado en la **AVENIDA CALLE 26 #96A-20/48/60 (DIRECCIÓN CATASTRAL)** de la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto denominado **DORADO LIVING PORT** se desarrollará sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización, sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

LINDEROS GENERALES:
- - - - -

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50C-_____** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y la cédula catastral en mayor extensión No. **A26 98 5, A26 98 3, A26 98 4** y **FBU 115 30** (En mayor extensión).

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) 50C-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **BOGOTÁ, ZONA CENTRO** y

11

las cédulas catastrales en mayor extensión número **A26 98 5, A26 98 3, A26 98 4 y FBU 115 30** (En mayor extensión).-----

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 "DORADO LIVING PORT", así:

1. Inicialmente, el derecho de cuota del sesenta por ciento (60%) de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495 y 50C-79034** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de los señores **DAVID CARDONA LÓPEZ, DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ, MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ, DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ, ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA, JULIANA LENIS MONTOYA,**

MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN, SABINE STEFKA MERZ LENIS, BELARMINO PINILLA CONTRERAS y TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA, mediante la escritura públicas número cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco (4855) y cuatro mil ochocientos cincuenta y seis (4856) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), ambas otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.

2. Posteriormente, el derecho de cuota del sesenta por ciento (60%) del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-249597** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de los señores **DAVID CARDONA LÓPEZ, DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ, MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ, DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ, ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA, JULIANA LENIS MONTOYA, MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN, SABINE STEFKA MERZ LENIS, BELARMINO PINILLA CONTRERAS y TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA**, mediante la escritura pública número cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y siete (4857) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), aclarada mediante la escritura pública número mil novecientos cincuenta y nueve (1959) del veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023), amabas otorgadas en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá D.C.

3. De manera posterior, el derecho de cuota del cuarenta por ciento (40%) restante, de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495 y 50C-79034 y 50C-249597** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de la sociedad **INVERSIONES DALUC LTDA.**, mediante la escritura pública número trescientos cinco (305) del ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante la escritura pública cuatro mil ochocientos cuarenta y tres (4843) del veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., consolidando así con el pleno derecho de dominio y posesión de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495, 50C-79034 y 50C-249597**.

4. Finalmente, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-228529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, mediante la Escritura Pública número seis mil setenta y seis (6076) del treinta (30) de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C.

5. Posteriormente mediante Escritura Pública número _____ de fecha ____ otorgada en la notaria _____ de Bogotá, se realizó el englobe de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria **50C-285495, 50C-79034 y 50C-249597**, naciendo a la vida jurídica el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-_____**.
6. Finalmente, se sometió a Constitución de urbanización y Reglamento de Propiedad Horizontal, 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. - - - - -
7. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios. - - - - -

PARÁGRAFO. - El PROYECTO "**DORADO LIVING PORT**", se desarrolló de conformidad con la Licencia de urbanismo otorgada mediante acto administrativo No. 11001-1-23-0430 del veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriado el dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023), expedida por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C y, de acuerdo con la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto

Administrativo No. 11001-3-23-2192 del veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriado el veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), expedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá D.C., -----

TERCERA.- Régimen de Propiedad Horizontal: El PROYECTO "DORADO LIVING PORT", 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. 50C-_____ de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. -----

PARÁGRAFO: Mediante Escritura Pública número _____ (_____), del _____ (_____) de _____ de dos mil veinti_____ (202____), otorgada en la Notaría del Circulo 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 límite en la cuantía que en mayor extensión constituyó a favor de BANCO _____ S.A. como consta en la escritura pública número _____ del _____ () de _____ de dos mil _____ () , otorgada en la Notaría _____ () del Círculo de Bogotá. Esta hipoteca será cancelada mediante la presente escritura a expensas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que en todo caso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 CONSTRUCTOR**, 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 CONSTRUCTOR**, 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 LOTES EL DORADO** 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 LOTES EL DORADO** 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 CONSTRUCTOR** 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 2.1.1.1.1.3.1.2.1 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 CONSTRUCTOR se obliga a radicar la documentación necesaria para obtener el desenglobe 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 CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR 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.

EL 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 CONSTRUCTOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijan 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 CONSTRUCTOR se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

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 CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 CONSTRUCTOR** en calidad de propietario inicial. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO.- Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR**, 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 CONSTRUCTOR**.

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 _____ (202_) 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 **DORADOR LIVING PORT**, 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 CONSTRUCTOR** 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 pañete 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 CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR**, 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 CONSTRUCTOR hace las siguientes declaraciones:-----

- 1.- Que acepta que **FIDUCIARIA COLMENA S.A** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** 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 COLMENA S.A** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**.-----
- 3.- Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y a la construcción según les corresponda.-----

4.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR** 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 **OTROSÍ NO. 1 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** de fecha 27 de diciembre de 2022, suscrito por **EL VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

DÉCIMA OCTAVA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA COLMENA 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 COLMENA S.A.,** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO**

DORADO LIVING PORT 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) XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, de las condiciones civiles mencionadas, y manifestó(aron) que: - -

- a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 "DORADO LIVING PORT"** 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**

XXXXXXXXXXXXX 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 registrá 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. XXXXXXXXXXXX**, que es la suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.00) - -**

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 quedarán 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

En representación de, **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, identificada con N.I.T. No. **860.501.448-6**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** con N.I.T. No. **830.054.090-6** 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__

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Apoderada General del BANCO _____, NIT. _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

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 52.959.863 de Bogotá D.C., 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 de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, denominado **DORADO LIVING PORT** sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495**, **50C-79034** y **50C-249597** y **50C-228529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020), entre las sociedades **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.** en calidad de fideicomitentes y **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** en calidad de Fiduciaria, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL N° 3-1-9-6036**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**.

TERCERA: Que, en cumplimiento del numeral **3.1.** del contrato de fiducia mercantil de administración mencionado, a través de las Escrituras Públicas número cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco (4855) y cuatro mil ochocientos cincuenta y seis (4856) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), respectivamente, ambas otorgadas en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá, los señores **DAVID CARDONA LÓPEZ**, **DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ**, **MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ**, **DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ**, **ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA**, **JULIANA LENIS MONTOYA**, **MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN**, **SABINE STEFKA MERZ LENIS**, **BELARMINO PINILLA CONTRERAS** y **TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA** transfirieron el sesenta por ciento (60%) del derecho de dominio y posesión de los inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-285495** y **50C-79034** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, respectivamente, el **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, cuya vocera y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**

CUARTA: Que, en cumplimiento del numeral **3.1.** del contrato de fiducia mercantil de administración mencionado, a través de la Escritura Pública número cuatro mil ochocientos cincuenta y siete (4857) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), aclarada mediante la escritura pública mil novecientos cincuenta y nueve (1959) del veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023), ambas otorgadas en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá, los señores **DAVID CARDONA LÓPEZ**, **DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ**, **MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ**, **DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ**, **ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA**, **JULIANA LENIS MONTOYA**, **MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN**, **SABINE STEFKA MERZ LENIS**, **BELARMINO PINILLA CONTRERAS** y **TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA** transfirieron el sesenta por ciento

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

(60%) del derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-249597 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA COLMENA S.A.

QUINTA: Que, en cumplimiento del numeral 3.1. del contrato de fiducia mercantil de administración mencionado, a través de la Escritura Pública número trescientos cinco (305) del ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo Notarial de Bogotá, aclarada mediante la escritura pública número cuatro mil ochocientos cuarenta y tres (4843) del veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **INVERSIONES DALUC LTDA.** transfirió el cuarenta por ciento (40%) del derecho de dominio y posesión de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-285495, 50C-79034, 50C-249597 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA COLMENA S.A., quedando así el FIDEICOMISO LOTES EL DORADO con el pleno derecho de dominio y posesión de los inmuebles anteriormente identificados.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente "A", **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente Constructor, y **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** en calidad de fiduciaria, celebraron el **OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No.1** de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración Inmobiliario al contrato fiduciario mencionado en la consideración **primera** anterior, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** y cuyo objeto es el siguiente:

"(...) Sección 2.2. Objeto Del Contrato: El presente Contrato tiene como objeto permitir que el Fideicomitente Constructor bajo su única y exclusiva responsabilidad desarrolle la promoción, la comercialización a título de compraventa y construcción del Proyecto. La Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, realizará las siguientes actividades:

2.2.1 Mantener la titularidad jurídica de los Inmuebles donde se desarrollará el Proyecto inmobiliario por cuenta y riesgo del Fideicomitente Constructor hasta: i) Que se transfieran las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a cada uno de los Promitentes Compradores a título de compraventa, siempre y cuando el Promitente Comprador se encuentre a paz y salvo por todo concepto derivado del Contrato de Promesa de Compraventa, y haya suscrito previamente el Contrato de Vinculación, o ii) La liquidación del negocio fiduciario.

2.2.2 Recibir por parte del Fideicomitente A la propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-228529 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, el cual será transferido al Fideicomiso.

2.2.3 Recibir y administrar los recursos que a título de fiducia mercantil se aporten al Fideicomiso provenientes de: (i) Encargo Fiduciario de Preventas; (ii) aportes de los Adquirentes en virtud de los Contratos de Promesa de Compraventa; (iii) las Escrituras de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias; (iv) Créditos otorgados a favor del Fideicomiso por parte del Banco; (v) demás recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo, y (vi) rendimientos que éstas sumas produzcan.

2.2.4 Llevar el registro contable global de las construcciones en curso, ingresos, costos y gastos del Proyecto de acuerdo con la información que sea suministrada por el Fideicomitente Constructor.

2.2.5 Efectuar los giros solicitados por el Fideicomitente Constructor, en los términos establecidos en el presente Contrato.

2.2.6 Transferir o restituir los remanentes, a quien corresponda a la liquidación del Fideicomiso, la cual se efectuará siguiendo las reglas contenidas en el presente Contrato.

2.2.7 Efectuar el pago de los Créditos contraídos por el Fideicomiso a favor del Banco Acreedor, de conformidad con la instrucción irrevocable que imparten los Fideicomitentes a la Fiduciaria con la suscripción del presente Contrato y de conformidad con la Carta de Aprobación y el plan de amortización o plan de pagos generado por el Banco Acreedor, el cual podrá modificarse de acuerdo con las circunstancias particulares del Crédito por parte del Banco. Lo anterior sin perjuicio que el Crédito se pague a través del sistema de subrogación de créditos individuales.

2.2.8 Suscribir en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo la Escrituras Públicas compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, conjuntamente con el Fideicomitente Constructor, asumiendo únicamente la obligación de transferir el derecho de dominio de las unidades inmobiliarias respectivas conforme a lo establecido en el presente Contrato.

2.2.9 Suscribir como vocera y administradora del patrimonio autónomo los contratos de promesa de compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto conjuntamente con el Fideicomitente Constructor, asumiendo únicamente la obligación de transferir el derecho de dominio de las unidades inmobiliarias respectivas. Para efectos de la firma de la promesa de compraventa por parte del Fideicomiso, la Fiduciaria como vocera y administradora de este podrá hacerlo

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

directamente u otorgar un poder especial al Fideicomitente Constructor para que este comparezca en su nombre y representación, lo anterior según así se acuerde entre Fiduciaria y Fideicomitente Constructor.

2.2.10 Suscribir los Contratos de Vinculación. (...)"

SÉPTIMA: Que, en cumplimiento del numeral 2.2.2. del Otrosí de modificación Integral No. 1 al contrato de Fiducia mercantil, mencionado en el numeral anterior, a través de la Escritura Pública número seis mil setenta y seis (6076) del treinta (30) de diciembre de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo Notarial de Bogotá, la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.** transfirió el Derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-228529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona centro, al **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**

OCTAVA: Que actualmente el **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, es propietario fiduciario de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No., **50C-285495, 50C-79034, 50C-249597 y 50C-228529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

NOVENA: 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.

DÉCIMA: Que la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR 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**.

DÉCIMA PRIMERA: Que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran conocer y aceptar el contenido del **OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL No. 1** de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

DÉCIMA SEGUNDA: La gestión de **FIDUCIARIA COLMENA 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 COLMENA 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 **DORADO LIVING PORT** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA TERCERA: **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 COLMENA S.A.** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular

DÉCIMA CUARTA: 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 COLMENA S.A.** obrando única y exclusivamente en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera y administradora del

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, 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 LOTES EL DORADO tiene y ejerce sobre él Haga clic o pulse aquí para escribir texto., el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del Proyecto **DORADO LIVING PORT**, localizado en la ciudad de Bogotá D.C.

El Proyecto **DORADO LIVING PORT**, se desarrollará sobre el área útil resultante en la constitución de urbanización, sobre los lotes de terreno que a continuación se identifican:

1. Lote que se denomina "San Carlos" o Lote número 2 con una cavidad (sic) de setecientos once metros cuadrados (711m²), que se haya alinderado así: **NORTE:** En treinta metros (30mts) con el antiguo camino que de Bogotá conducía a Engativá. **SUR:** En treinta metros (30mts) con lote que es propiedad de Carlos José Monroy, **ORIENTE:** En veintitrés metros con cincuenta centímetros (30.50mts) con propiedad de Carlos José Monroy, **OCIDENTE:** En veintitrés metros con noventa centímetros con propiedad de Carlos José Monroy.

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50C-285495** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral N°**A26 98 5**.

2. Un solar que hace parte de la mayor extensión denominada "Villa Esperanza" situado en la vereda Puente de Teja antiguamente Municipio Fontibón, hoy Distrito especial de Bogotá, lote que hoy se llama "Villa Dona", con una cabida de mil ochocientos setenta y cinco varas cuadradas (1.872V²) o sea mil doscientos metros cuadrados (1.200mts²), comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Con propiedad de la señora Visitación Suárez Viuda de Cruz en extensión de treinta metros (30.00mts), **POR EL ORIENTE:** Con propiedad de la misma señora Visitación Suárez Viuda de Cruz, en extensión de cuarenta metros (40.00mts), **POR EL OCCIDENTE:** Con herederos de Santiago García en igual extensión de cuarenta metros (40.00mts) y **POR EL SUR:** Con la avenida del aeropuerto internacional el Dorado en treinta metros (30.00mts).

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50C-79034** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral N°**A26 98 3**.

3. Lote de terreno sobrante con un área de mil seiscientos cuarenta y siete punto noventa y seis metros cuadrados (1.647m,96M²) y está comprendido por los siguientes linderos: **NORESTE:** Del punto G al punto D en línea recta y longitud de treinta y dos metros (32.00mts) limitando con propiedad particular. **SURESTE:** Del punto D al punto E en línea y longitud de veintinueve metros punto cero nueve metros (29.09mts) limitando con propiedad particular, del punto E al punto G en línea ligeramente curva y longitud de diecisiete punto cincuenta y cinco metros (17.55mts), limitando con la zona de terreno objeto de la presente compraventa. **SUROESTE:** Del punto G al punto B en línea curva y longitud de treinta y dos punto cincuenta y dos metros (32.53mts) limitando con la zona de terreno objeto de la presente compraventa. **NOROESTE:** Del punto B al punto C en línea recta y longitud de sesenta y tres metros (63.00mts) limitando con propiedad particular.

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50C- 249597** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral N°**A26 98 4**.

4. Lote de terreno denominado Número 24 Predio D, con un área de 6.439 V², equivalente a 4.116 M², ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., con la siguiente cabida y linderos: **POR EL NORTE:** Del mojón ochenta y cuatro (84) al mojón dieciséis (16) en extensión de sesenta y seis metros cincuenta centímetros (66.50mts) lindando en toda su extensión con el camino viejo de Engativá. **POR EL SUR:** Del mojón ochenta y tres (83) al mojón diez y siete (17), en una extensión de sesenta y seis metros ochenta y un centímetros (66.81mts), lindando con la Autopista que conduce a EL DORADO. **POR EL ORIENTE:** Del mojón diez y seis (16) al mojón diez y siete (17) en una extensión de sesenta y dos metros con sesenta centímetros (62.60mts) lindando con propiedad, en toda su extensión de Visitación Suárez de Cruz, y, **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón ochenta y tres (83) al mojón ochenta y cuatro (84) en extensión de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

sesenta y cinco metros sesenta centímetros (65.60 mts), lindando con el lote número veintitrés (23) que fue propiedad de Santiago García.

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50C- 228529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro y la cédula catastral N° **FBU 115 30**.

Los linderos en mención corresponden a la descripción de los lotes 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 Centro.

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).

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: Este inmueble podrá alquilarse para estancias cortas conforme lo establecido en las leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006 y su decreto reglamentario, Decreto 2590 del 9 de julio de 2009 y en los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: 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 superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

las Unidades Privadas que conforman el Proyecto DORADO LIVING PORT de manera que se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características.

PARÁGRAFO OCTAVO: FIDUCIARIA COLMENA S.A., en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, 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 LOTES EL DORADO, el cual EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) declaran conocer y aceptar.

PARÁGRAFO NOVENO: El responsable exclusivo del proyecto DORADO LIVING PORT., en calidad de fideicomitente Constructor, 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.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta conocer y aceptar, que en caso de no estar vinculado a FIDUCIARIA COLMENA S.A., deberá realizar el correspondiente proceso de vinculación con dicha fiduciaria, sociedad financiera, que actúa como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, razón por la cual, en caso de no realizar los trámites que le correspondan para tal fin, o en caso de que no pueda ser vinculado a dicha entidad por no cumplir con las políticas de FIDUCIARIA COLMENA S.A., podrá EL PROMITENTE VENDEDOR dar por finalizado el presente contrato.

SEGUNDA. -TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR, declara que el Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO adquirió los lotes sobre los que se desarrolla el proyecto DORADO LIVING PORT, así:

1. Inicialmente, el derecho de cuota del sesenta por ciento (60%) de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-285495 y 50C-79034 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de los señores DAVID CARDONA LÓPEZ, DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ, MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ, DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ, ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA, JULIANA LENIS MONTOYA, MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN, SABINE STEFKA MERZ LENIS, BELARMINO PINILLA CONTRERAS y TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA, mediante la escritura públicas número cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco (4855) y cuatro mil ochocientos cincuenta y seis (4856) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), ambas otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.
2. Posteriormente, el derecho de cuota del sesenta por ciento (60%) del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-249597 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de los señores DAVID CARDONA LÓPEZ, DIANA ALEXANDRA CARDONA LÓPEZ, MARTHA ROCIO CARDONA RODRÍGUEZ, DORIS XIMENA CARDONA LÓPEZ, ANTONIO JOSÉ LENIS MONTOYA, JULIANA LENIS MONTOYA, MARÍA NORIS LÓPEZ LEÓN, SABINE STEFKA MERZ LENIS, BELARMINO PINILLA CONTRERAS y TOMÁS ENRIQUE VENCE ZABALETA, mediante la escritura pública número cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y siete (4857) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veinte (2020), aclarada mediante la escritura pública número mil novecientos cincuenta y nueve (1959) del veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023), ambas otorgadas en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá D.C.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

- De manera posterior, el derecho de cuota del cuarenta por ciento (40%) restante, de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495** y **50C-79034** y **50C-249597** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de la sociedad **INVERSIONES DALUC LTDA.**, mediante la escritura pública número trescientos cinco (305) del ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante la escritura pública cuatro mil ochocientos cuarenta y tres (4843) del veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C., consolidando así con el pleno derecho de dominio y posesión de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. **50C-285495**, **50C-79034** y **50C-249597**.
- Finalmente, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-228529** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil realizada por parte de la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, mediante la Escritura Pública número seis mil setenta y seis (6076) del treinta (30) de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá D.C.
- El **PROYECTO** se construye de conformidad con la Licencia de Urbanismo otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-23-0430 del veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriado el dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023), expedida por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C., y de acuerdo con la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-3-23-2192 del veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriado el veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), expedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) 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. 11001-3-23-2192 del veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriado el veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), expedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá D.C.,

CUARTA. -OBLIGACIONES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que ni él, ni la **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** 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.

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

FIDUCIARIA y el **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** 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 COLMENA S.A.** y al **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni **FIDUCIARIA COLMENA 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 **DORADO LIVING PORT** del 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará e[los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de energía, 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.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. 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 SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declaran conocer y aceptar que **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001, 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 DORADO LIVING PORT**, 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 COLMENA S.A.** su exclusiva calidad de administradora del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, N.I.T. No. 830.054.090-6** 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:

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 COLMENA S.A.** como vocera del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO** 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

escribir texto, y que se le pagará a FIDUCIARIA COLMENA S.A. como vocera del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO 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 de compraventa. 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 COLMENA S.A. como vocera del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO.
- 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(S) COMPRADOR(ES) autoriza irrevocablemente a la citada entidad competente, para que la suma indicada sea girada o abonada directa e incondicionalmente a FIDUCIARIA COLMENA S.A. como vocera del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO.

**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 LOTES EL DORADO 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 COLMENA 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 Activos y de Financiación al Terrorismo (SARLAFT), se debe acreditar esta información ante la FIDUCIARIA COLMENA 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 retracto 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 retracto 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 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 LOTES EL DORADO 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 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 parágrafos 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 COLMENA S.A., en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES EL DORADO, 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 LOTES EL DORADO 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 Círculo 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.

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 COLMENA 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)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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.

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 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.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 preventas 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.

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 contratarse a un tercero para el efecto.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 período 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 redhibitorios 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 vínculo 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, 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 COLMENA S.A.**, en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, 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)**.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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 aquélla, una afiliada de aquélla o una persona titular de un porcentaje superior al 5% de acciones emitidas por aquélla Parte o por una afiliada de aquélla 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 LOTES EL DORADO** y que **FIDUCIARIA COLMENA 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 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 COLMENA S.A.** suscribirá las respectivas escrituras de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES EL DORADO**, 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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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:

EL PROMITENTE VENDEDOR: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. Dirección Av. Cra 45 #108A-50 Edificio Bosch Oficina 501, 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 **DORADO LIVING PORT**, así como cualquier

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DORADO LIVING PORT

Haga clic aquí para escribir texto.

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
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.
PROMITENTE VENDEDOR- FIDEICOMITENTE CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.
APODERADA ESPECIAL
NIT. 900.085.546-9

EL (LOS) PROMITENTE(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: Haga Clic aquí para escribir texto
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: Haga Clic aquí para escribir texto
DIRECCIÓN.
TEL.
CEL.
CORREO ELECTRÓNICO.

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



**Grupo
Bancolombia
Capital**

Bogotá, 02 de enero 2024

Fiduciaria

Nit: 800150280-0

www.fiduciariabancolombia.com.co

Señores:

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT - BOGOTA

ASUNTO: COADYUVANCIA Para tramites de solicitud y radicación del permiso de enajenación del proyecto CASTELAR RESERVADO 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(a) 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 Circuito Notarial de Medellín obrando única y exclusivamente como vocero(a) y administrador(a) del **FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO** con Nit. 830.054.539-0, constituido mediante Contrato Fiduciario No. 15833 del 23 de mayo de 2023, debidamente instruido para el efecto por el Fideicomitente, esto es, la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.** manifiesto:

1. Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO**, es el titular jurídico del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-39152** ubicado en la Avenida Carrera 68 # 34 – 21 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogota zona sur.
2. Que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISOP.A. CASTELAR RESERVADO** es el titular jurídico del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-39152** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogota zona sur, **COADYUVA**, con la solicitud presentada ante **SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT - BOGOTA** por cuenta propia del Fideicomitente esto es, la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.** quien actúa a través de **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, identificado(a) con NIT No. 900.085.546-9, para que sea quien realice 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.**, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento de la solicitud se haga a favor de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.**

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 alezamb@bancolombia.com.co y/o Luz Adriana Quintero Malagon, Jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 4886000 Ext. 15046, correo luaquint@bancolombia.com.co.

Cordialmente:

LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA
Apoderado(a) General
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA
Actuando exclusivamente como Vocero y Administradora del
Fideicomiso P.A. CASTELAR RESERVADO
NIT No. 830.054.539-0



OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 15124 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

PA PV CASTELAR RESERVADO 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, 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. 2001 otorgada el día veintiuno (21) de julio de 2023 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) **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS** sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No.0001383 del 15 de mayo de 2006 de Notaría 36 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de mayo de 2006 con el No. 01056650 del Libro IX identificada con el NIT 900.085.546-9, representada legalmente en este acto por **JULIO ANDRES 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, el **OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 15124 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS**, el cual se registrá 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 ocho (08) de abril de 2022 celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Preventas No. 15124 (en

adelante el CONTRATO) originario del fideicomiso denominado "PA PV CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL" (en adelante el FIDEICOMISO).

SEGUNDA. – Que, por medio de instrucción por parte del FIDEICOMITENTE de fecha TREINTA (30) de junio de 2023, las partes han acordado modificar la CLAUSULA PRIMERA INCISO NOVENO y la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA del CONTRATO, que regulan la definición del PROYECTO y las condiciones que conforman el punto de equilibrio del PROYECTO.

TERCERA. – Que, a la fecha de suscripción del presente Otrosí No.1, se cuenta con la autorización de los optantes vinculados, quedando aquellos optantes que no estuvieren de acuerdo o que no se manifiesten acerca de esta modificación que afecta la acreditación de la condición comercial prevista en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA que regula las condiciones que conforman el punto de equilibrio específico del Proyecto, en libertad de disponer de los recursos entregados y los rendimientos que les correspondan sin ningún tipo de penalización.

CUARTA. – Que quienes comparecen a suscribir el presente Otrosí No.1, tienen plena capacidad legal para obligarse y comprometer a su representada en los términos que aquí se estipulan. Con base en las anteriores consideraciones, EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA acuerdan que el presente Otrosí No.1 se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Con la suscripción del presente Otrosí No. 1, EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA acuerdan la modificación de la CLÁUSULA PRIMERA INCISO NOVENO del CONTRATO, la cual quedará prevista en los siguientes términos:

"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 CASTELAR RESERVADO 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 TREINTA Y SEIS (36) meses, la(s) cual(es) estará(n) conformada(s) así:

- Etapa 1 Torre 1: conformada por TRECIENTOS SETENTA Y SIETE (377) unidades inmobiliarias de vivienda con un tiempo estimado de construcción de TREINTA (30) meses.
- Etapa 2 Torre 2: conformada por TRECIENTOS SETENTA Y SIETE (377) unidades inmobiliarias de vivienda con un tiempo estimado de construcción de TREINTA (30) meses.



SEGUNDA: Con la suscripción del presente Otrosí No. 1, EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA acuerdan la modificación de la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA del CONTRATO, la cual quedará prevista en los siguientes términos:

"DÉCIMA 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 VEINTICUATRO (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato de la primera etapa, para las demás etapas a más tardar dentro de los VEINTICUATRO (24) 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 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 OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente CONTRATO, que incluya compromisos de pago, de la respectiva etapa así:
 - I. **Etapa 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 equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO. Esto es un DOSCIENTOS VEINTISÉIS (226) unidades de TRECIENTOS SETENTA Y SIETE (377).
 - II. **Etapa 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 equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO. Esto es un DOSCIENTOS VEINTISÉIS (226) unidades de TRECIENTOS SETENTA Y SIETE (377).

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado por cada optante corresponde por lo menos el CINCO (5%) del precio de la correspondiente unidad.

(...)"

TERCERA: Las demás consideraciones, cláusulas o apartes de las cláusulas de EL 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, interpretando la modificación aquí realizada de manera íntegra con EL CONTRATO.

En constancia se firma el presente documento en tres (3) copias de igual valor probatorio a los ocho (08) días del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).

LA FIDUCIARIA,

**LUIS GUILLERMO
CASTANEDA
SEPULVEDA**

Firmado digitalmente por LUIS
GUILLERMO CASTANEDA
SEPULVEDA
Fecha: 2023.08.30 15:57:34 -0500

LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA
Apoderado General
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD
FIDUCIARIA**

LOS FIDEICOMITENTES,

JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA

JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL OTROSI No. 1 AL CONTRATO No. 15124 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS - PA PV CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL

OTROSÍ N°1 AL CONTRATO No. 15833 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, BLUE REALTY INV S.A.Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

P.A. CASTELAR RESERVADO

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 Circuito 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 600.150.280-0, quien en el presente instrumento actúa a través de su apoderado general **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPULVEDA**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 79.693.718 de Bogotá, de conformidad con el poder general conferido mediante la Escritura Pública dos mil uno (2001) del veintuno (21) de julio de dos mil veintitres (2023) otorgada en la Notaría Veinte del Circuito Notarial de Medellín por el Doctor **GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.541.186 en su calidad de Suplente de Representante Legal Principal, 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) **GIOVANNI ENRIQUE CASTAÑEDA MOLANO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 86.037.088, actuando en su calidad de Gerente y Representante Legal de **AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** identificada con NIT. 900.675.109-7, constituida legalmente mediante documento privado de asamblea constitutiva del veintiocho (28) de octubre de dos mil once (2011), inscrita el cuatro (4) de noviembre de dos mil once (2011) bajo el número 01523362 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**;
- iii) **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.735.537 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT No. 900.085.646-9 e inscrita bajo la Matrícula Mercantil No.01660233, constituida legalmente mediante Escritura Pública número 0001383 del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría treinta y seis (36) del Circuito Notarial de Bogotá, inscrita el veintidós (22) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el Número 01056650 del Libro IX, varias veces reformada, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

Quiénes en conjunto con LA FIDUCIARIA se denominarán LAS PARTES, hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, **OTROSÍ N°1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** (en adelante el "CONTRATO DE FIDUCIA"), el cual se regirá 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, previos los siguientes:

CONSIDERACIONES

- PRIMERO.** - Que el 23 de mayo de 2023, las partes celebraron el Contrato No. 15833 de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS QUE ORIGINO EL PATRIMONIO AUTÓNOMO P.A. CASTELAR RESERVADO
- SEGUNDO.** - Que el 14 de noviembre de 2023 mediante documento privado **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** cedió la totalidad de su participación en los derechos fiduciarios y de beneficio de los cuales era titular en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO P.A. CASTELAR RESERVADO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- TERCERO.** - Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en conjunto con las demás partes acordaron celebrar el presente Otrosí No. 1 con el fin de realizar modificaciones al **CAPITULO I Y V del CONTRATO DE FIDUCIA**.

CLAUSULAS

PRIMERA: Las partes convienen en modificar la cláusula tercera del CAPITULO I "DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO" del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará así:

"TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD. El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO con la finalidad exclusiva de servir de instrumento fiduciario para el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:

1. En la FASE DE ADMINISTRACIÓN: (i) Se realizará por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE la transferencia del dominio del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO; (ii) Se realizará por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE la cesión del CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos fiduciarios que ostenta en el FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente radicarán ante la FIDUCIARIA la instrucción respecto de dicha cesión, para que la FIDUCIARIA proceda a registrarla, teniendo en cuenta para dicha cesión lo establecido en la cláusula "VIGESIMA SEXTA: CESIÓN" del presente contrato y; (iii) de conformidad con lo establecido en el presente contrato se validará el cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS de la respectiva Etapa, con el fin de determinar si es viable continuar con la FASE DE CONSTRUCCIÓN, o en el evento en que no se cumplen las condiciones referidas, se procederá con la terminación del presente contrato; (iv) Otorgar garantías reales y suscribir la hipoteca de primer grado, libre y sin límite de cuantía sobre EL INMUEBLE a favor de la ENTIDAD FINANCIERA para garantizar el pago del CRÉDITO que se otorgue para el desarrollo del proyecto inmobiliario. En todo caso, para iniciar la FASE DE CONSTRUCCION se deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones y se deberá realizar la novación del crédito LOTE que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga para la adquisición del INMUEBLE por el crédito CONSTRUCTOR.
2. En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se adelantarán las siguientes actividades: a) mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE; 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 instrumentan las obligaciones; f) Transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a terceros previa instrucción escrita de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, y tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administran los BIENES FIDEICOMITIDOS, y se realizan los PAGOS que requiere efectuar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO durante la FASE DE CONSTRUCCION.

PARAGRAFO La ENTIDAD FINANCIERA conoce y acepta que no existirán recursos en el fideicomiso para atender dicha obligación del crédito lote en la FASE DE ADMINISTRACION, será obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR su pago hasta tanto se active la FASE DE CONSTRUCCION y se acredite la novación del crédito lote a crédito constructor."

SEGUNDO: Las partes convienen en modificar la cláusula sexta del CAPITULO III "FASE DE ADMINISTRACIÓN" del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará así:

"SEXTA: DESARROLLO DE LA FASE DE ADMINISTRACIÓN. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a acreditar y cumplir ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMISO administrará EL INMUEBLE y se verificará que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite a la FIDUCIARIA lo siguiente con el fin de iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN: (i) el cumplimiento de las condiciones establecidas en

el CONTRATO DE PREVENTAS para la respectiva Etapa del Proyecto, (i) la acreditación de la novación del crédito lote a crédito constructor,

(--)

Por el contrario, una vez finalizada la FASE DE ADMINISTRACIÓN con el cumplimiento de los requisitos establecidos con anterioridad y la acreditación de la novación del crédito lote a crédito constructor, podrá iniciarse la FASE DE CONSTRUCCIÓN de la respectiva Etapa del Proyecto y EL INMUEBLE estará destinado irrevocablemente al desarrollo del proyecto.

TERCERO: Las partes convienen en modificar la cláusula 8.4, del CAPITULO V "ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO" del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará así:

"8.4. PRELACION DE PAGOS: Para la realización de PAGOS se tendrá en cuenta la siguiente prelación:

- a. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
- b. Comisión Fiduciaria.
- c. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.
- d. Créditos con la ENTIDAD FINANCIERA.
- e. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
- f. Utilidades a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y del FIDEICOMITENTE DISEÑADOR.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior, una vez se haya terminado la totalidad del PROYECTO y existan recursos en el fideicomiso, se aboradaran abonos al Crédito Constructor siguiendo la prelación mencionada precedida por los literales e y b."

CUARTO: Las demás cláusulas o apartes de las cláusulas del CONTRATO No. 15833 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, BLUE REALTY INV S.A.Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. - P.A. CASTELAR RESERVADO no modificadas mediante el presente Orosí, continúan vigentes en igual tenor y contenido.

En constancia se firma el presente acuerdo en tres (3) copias de igual valor prebatorio el día 23 de noviembre de 2023.

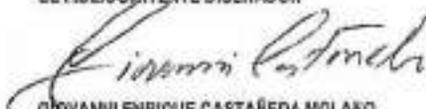
(i continuación, hoja de firmas)

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y DESARROLLADOR



JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA
C.C.79.195.527
Representante Legal
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR



JOVANNI ENRIQUE CASTAÑEDA MOLANO
C.C. 80.837.989
Representante Legal
AI DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

LA FIDUCIARIA



LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPULVEDA
ApoDERADO General
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

CONTRATO No. 15833 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, BLUE REALTY INV S.A.Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

P.A. CASTELAR RESERVADO

Entre los suscritos a saber:

- i) For 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 Seita (6ª) del Circuito 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 800.159.289-0, quien en el presente instrumento actúa 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) **JACK DAVID ABADI HARARI**, identificado con la cédula de extranjería No. 106126 expedida en Bogotá, en su calidad de apoderado general de la sociedad **BLUE REALTY INV S.A.** sociedad comercial domiciliada en la República de Panamá, registrada en el Folio No.783099 desde el diez (10) de octubre de dos mil doce (2012), todo lo cual se acredita con el Certificado de Registro público de Panamá y el poder conferido que se anexa a este documento, sociedad que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE APORTANTE**;
- iii) **GIOVANNI ENRIQUE CASTAÑEDA MOLANO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.037.968, actuando en su calidad de Gerente y Representante Legal de **AI DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** identificada con NIT. 900.473.109-7, constituida legalmente mediante documento privado de asamblea constitutiva del veintiocho (28) de octubre de dos mil once (2011), inscrita el cuatro (4) de noviembre de dos mil once (2011) bajo el número 01525362 del Libro IX todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**;
- iv) **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.795.527 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT No. 900.085.546-9 e inscrita bajo la Matrícula Mercantil No.01600233, constituida legalmente mediante Escritura Pública número 0001363 del quince (15) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría treinta y seis (36) del Circuito Notarial de Bogotá, inscrita el veintidós (22) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el Número 01056650 del Libro IX, varias veces reformada, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

Quienes en conjunto con LA FIDUCIARIA se denominarán **LAS PARTES**, hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, el cual se registrá 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, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiestan que entre ellos existe un acuerdo a través del cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obligó a transferir el derecho de dominio del **INMUEBLE**, identificado con Matrícula Inmobiliaria No.505-391522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur al **FIDEICOMISO** que por el presente contrato se constituye, el cual será registrado en el **FIDEICOMISO** como aporte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y destinado irrevocablemente al desarrollo del **PROYECTO**. Ni la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** asumen responsabilidades u obligaciones en relación con dicho acuerdo dado que no hicieron parte, y este solo vincula a sus partes contratantes.

- SEGUNDO.** - Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantará bajo su responsabilidad un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado "CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL", en adelante el PROYECTO, sobre EL INMUEBLE para lo cual con la suscripción del presente contrato declara haber realizado los estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del PROYECTO.
- TERCERO.** - Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribió con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA un Contrato de Fideiúta de Preventas para la administración de los recursos de los OPTANTES interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias de las etapas del PROYECTO, cuya finalidad es recaudar y administrar los recursos de LOS OPTANTES interesados en adquirir inmuebles dentro del proyecto, 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 CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL.
- CUARTO.** - Por medio de la suscripción del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos que se establezcan en el contrato de fideiúta de preventas que suscribió éste con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.S SOCIEDAD FIDUCIARIA, para cada una de las etapas del PROYECTO CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL, los recursos sean trasladados al FIDEICOMISO que por el presente contrato se constituye y, no sean entregados directamente a él.
- QUINTO.** - Que, para financiar la construcción del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR gestionará el crédito que se requiera para la construcción de este, 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.
- SEXTO.** - Que, para el desarrollo del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá las actividades de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato.
- SÉPTIMO.** - Que EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR asumirá las actividades de diseño arquitectónico, como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR con la suscripción del presente contrato.
- OCTAVO.** - Que, para adelantar el PROYECTO, los FIDEICOMITENTES requieren contar con un vehículo fiduciario a través del cual, (i) mantenga la titularidad del INMUEBLE, (ii) reciba la totalidad de los RECURSOS dinerarios que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR destine para tal fin, y (iii) realice los PAGOS que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato fiduciario. Para dicho objetivo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitó los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue aceptada por aquellos.

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las partes acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

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:

- BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran al 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.

2. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, con las cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Los COMPRADORES no participarán en las decisiones ni directrices de EL 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.

3. **CONSTRUCTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la construcción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Se entiende que su participación como constructor la hace en función de su legítimo interés como FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo y dada su condición de beneficiario de este.
4. **CRÉDITO:** Es la obligación crediticia que se adquirirá 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.
5. **CONTRATO DE PREVENTAS:** Es el Contrato de fiducia de preventas del PROYECTO, que suscribió EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la FIDUCIARIA para la administración de las preventas de cada una de las Etapas del PROYECTO.
6. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad que otorgue el CRÉDITO al FIDEICOMISO.
7. **FASE DE ADMINISTRACIÓN:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato, y termina cuando se acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS. Igualmente, para cumplir con la FASE DE ADMINISTRACIÓN se deberá acreditar ante la FIDUCIARIA la cesión del CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos fiduciarios que ostenta el FIDEICOMITENTE APORTANTE en el presente contrato a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Si durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN no se cumplen con las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS, se procederá de conformidad a lo mencionado en el numeral "1." de la Cláusula "TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD".
8. **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 acrediten las condiciones contempladas en el Patrimonio Autónomo de Preventas de cada una de las etapas del PROYECTO y se suscriba el Acta de Inicio de obra, y se extenderá hasta la transferencia de la última de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.
9. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO, constituido mediante el presente contrato, identificado con el NIT 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
10. **GERENTE:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la gerencia del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Se entiende que su participación como constructor la hace en función de su legítimo interés como FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo y dada su condición de beneficiario de este.
11. **INMUEBLE:** Es el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-391522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el cual será transferido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO en un acto posterior al presente contrato, el cual será registrado en el FIDEICOMISO como aporte de éste.
12. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos que celebran EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los COMPRADORES interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS, respecto de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO, de los cuales ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son parte.
13. **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.

14. **PROMOTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la construcción del PROYECTO bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Se entiende que su participación como constructor la hace en función de su legítimo interés como FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo y dada su condición de beneficiario de este.

15. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL, que será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre EL INMUEBLE bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control. El PROYECTO estará conformado por setenta y cinco (75) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) divididas en DOS (2) ETAPAS, las cuales están integradas de la siguiente manera, y tendrá un tiempo estimado de construcción de treinta (30) meses:

- **Etaga 1:** Conformada por la Torre Uno (1) con trescientos setenta y siete (377) apartamentos de Vivienda de Interés Social (VIS).
- **Etaga 2:** Conformada por la Torre Dos (2) con trescientos setenta y siete (377) apartamentos de Vivienda de Interés Social (VIS).

El PROYECTO 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 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 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, cercamientos y rellenos; ó (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 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.

16. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO provenientes de los siguientes conceptos: a) Preventas del PROYECTO; b) Los derivados del CREDITO; c) Aportes de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; d) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y e) los rendimientos que los RECURSOS puedan generar.

17. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada una de las UNIDADES INMOBILIARIA que conforman el PROYECTO, las cuales serán transferidos al FIDEICOMISO en los términos del presente contrato de fiducia mercantil.

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

- **LA FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es la sociedad BLUE REALTY INV S.A.
- **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad CONSTRUCCIONES BIEN VIVIR S.A.S.
- **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:** Es la sociedad AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

La participación de LOS FIDEICOMITENTES equivale a los aportes que cada una de ellas realice al mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Con la suscripción del presente contrato EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DISEÑADOR conocen y aceptan que el control y manejo del Fideicomiso, está a cargo única y exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por lo tanto todas las instrucciones que deben ser impartidas a la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, serán impartidas únicamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, 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 realice dicha parte únicamente, por lo que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá dar instrucciones, actos de disposición, limitación al dominio del INMUEBLE o de los inmuebles y administración del FIDEICOMISO, entre otros, sin requerir autorización previa del FIDEICOMITENTE APORTANTE ni del FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, siempre dentro de lo previsto expresamente en este contrato. Salvo aquellas que afecten los

derechos y/o beneficios estipulados en el presente contrato a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE y/o al FIDEICOMITE DISEÑADOR, para lo cual se requiere autorización de éstos.

Así mismo, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DISEÑADOR conocen y aceptan que no tendrán ninguna injerencia en la ejecución del PROYECTO, pues el responsable exclusivo de la construcción, ejecución y comercialización del proyecto inmobiliario estará en cabeza única y exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: Serán BENEFICIARIOS del presente contrato en el evento en que el mismo se deba terminar en la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de la restitución a su favor del INMUEBLE, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR igualmente será beneficiario respecto de los eventuales remanentes que puedan llegar a existir en el FIDEICOMISO para esta fase.

PARAGRAFO TERCERO: Para todos los efectos fiscales y tributarios, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR serán los BENEFICIARIOS en el FIDEICOMISO. En todo caso, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR serán beneficiarios de las utilidades del proyecto, si las hay y estas serán distribuidas únicas y exclusivamente con cargo a los recursos del FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, de la siguiente manera:

Si las utilidades del PROYECTO son iguales o inferiores a la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150'000.000,00), dicha suma será a beneficio a favor del FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en la siguiente proporción:

FIDEICOMITENTE DISEÑADOR: 100%

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: 0%

Si las utilidades del PROYECTO son superiores a la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150'000.000,00), la suma que supere dicho número será beneficio a favor del FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en la siguiente proporción:

FIDEICOMITENTE DISEÑADOR: 0%

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: 100%

El beneficio a que se refiere la presente cláusula, solo será exigible una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS para la Etapa respectiva; lo anterior siempre y cuando existan los RECURSOS disponibles en el FIDEICOMISO y en todo caso teniendo en cuenta la prelación de pagos establecida en la cláusula 8.4 del presente Contrato.

PARAGRAFO CUARTO: Los beneficios que se obtengan por cualquier otro ingreso que tenga el PROYECTO, se distribuirán y certificarán en su totalidad al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD. El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO con la finalidad exclusiva de servir de instrumento fiduciario para el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:

1. En la FASE DE ADMINISTRACIÓN: (i) Se realizará por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE la transferencia del dominio del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO; (ii) Se realizará por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE la cesión del CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos fiduciarios que ostenta en el FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente radicarán ante la FIDUCIARIA la instrucción respecto de dicha cesión, para que la FIDUCIARIA proceda a registrarla, teniendo en cuenta para dicha cesión lo establecido en la cláusula "VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN" del presente contrato y; (iii) de conformidad a lo establecido en el presente contrato se validará el cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS de la respectiva Etapa, con el fin de determinar si es viable continuar con la FASE DE CONSTRUCCIÓN, o en el evento en que no se cumplan las condiciones referidas, se procederá con la terminación del presente contrato.
2. En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se adelantarán las siguientes actividades: a) mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE; b) Recibir, administrar e invertir los RECURSOS; c) Efectuar los PAGOS; d)

Registrar las obras ejecutadas del PROYECTO cuando a ello haya lugar; e) Orientar 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 EL INMUEBLE 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 COMPRADORES o a terceros previa instrucción escrita de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, y tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS, y se realicen los PAGOS que requiera efectuar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO durante la FASE DE CONSTRUCCION.

CAPITULO II BIENES E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la suscripción del contrato por parte de LOS FIDEICOMITENTES y la transferencia que se realizó de los bienes fideicomitidos, se constituyó un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actúa con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará "FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO" y se identificará con el NIT 830.064.536-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA.

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes bienes fideicomitidos:

1. Los RECURSOS.
2. EL INMUEBLE.
3. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

Los bienes fideicomitidos se transferirán al FIDEICOMISO en la medida en que sea necesario y requerido por LOS FIDEICOMITENTES.

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 de fiducia.

QUINTA: TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. Se llevará a cabo de la siguiente manera:

- 5.1. **TRANSFERENCIA DE RECURSOS:** Los RECURSOS serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informe la FIDUCIARIA. En la fecha de firma de este contrato EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE DISEÑADOR aporta cada uno al FIDEICOMISO la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000).
- 5.2. **TRANSFERENCIA DE EL INMUEBLE:** EL FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN a transferir al FIDEICOMISO, a título de fiducia mercantil, adicionando el FIDEICOMISO, el derecho de dominio sobre EL INMUEBLE, el cual será registrado en el FIDEICOMISO como aporte del FIDEICOMITENTE APORTANTE. Para que dichas transferencias se hagan efectivas es necesario que se cuente con un estudio de títulos favorable emitido por un abogado señalado por la FIDUCIARIA.

SANEAMIENTO: En la escritura pública de transferencia al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declararán que EL INMUEBLE se halla libre 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. En todo caso, EL FIDEICOMITENTE

DESARROLLADOR responderá por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes del INMUEBLE o de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato se obligan al saneamiento del INMUEBLE, 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 o 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 se obliga a declarar en la escritura pública de transferencia que EL INMUEBLE nunca ha 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 EL INMUEBLE, 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.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga expresamente a comparecer en las escrituras públicas de transferencia del INMUEBLE o 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, y de (ii) declarar que mantendrá indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, 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 del INMUEBLE 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por lo cual y en razón de esto EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia del INMUEBLE y/o las UNIDADES INMOBILIARIAS.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La transferencia del INMUEBLE se entenderá perfeccionada para todos los efectos, incluidos los contables y tributarios, en la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE entregue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del INMUEBLE 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 del INMUEBLE.

No obstante, cuando el INMUEBLE 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.

PARAGRAFO SEGUNDO. - Con la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, se cumple con la obligación de transferencia del derecho de dominio de los mismos pactada directamente entre EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quienes 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 EL INMUEBLE con medidas de inscripción de demanda, renunciando desde ya a la condición resolutoria derivada del precio y la forma de pago, así como a la solicitud de restitución del INMUEBLE. Por lo tanto, si existe alguna controversia al respecto deberá ser resuelta directamente entre el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme sus acuerdos privados.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE conoce y acepta que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO asuman obligaciones respecto a los compromisos que adquirieron EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con EL FIDEICOMITENTE APORTANTE por la transferencia del INMUEBLE, pues ellos no son parte de los acuerdos suscritos entre ellos, ni asuman obligaciones respecto al

mismo. En ningún caso el FIDEICOMISO o LA FIDUCIARIA releven de la obligación que adquirió EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

PARÁGRAFO TERCERO.- LOS FIDEICOMITENTES se obligan a que antes que se dé la suscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, se hayan corregido los siguientes puntos sobre el mismo: i) Se corrija en la anotación No.15 del certificado de tradición y libertad del INMUEBLE la fecha de otorgamiento de la escritura pública No. 3435 de la Notaria 9 de Cali, siendo lo correcto 9 de septiembre de 2011 y de la misma manera el nombre de la sociedad que realiza el aporte en sociedad, siendo este Productos de Aluminio Mural S.A. en liquidación; ii) Se corrija en la anotación No. 16 del certificado de tradición y libertad del INMUEBLE el nombre de la sociedad vendedora, siendo este Compañía Colombiana de Esmaltes S.A.

CAPITULO III FASE DE ADMINISTRACIÓN

SEXTA: DESARROLLO DE LA FASE DE ADMINISTRACIÓN. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a acreditar y cumplir ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMISO administrará EL INMUEBLE y se verificará que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS para la respectiva Etapa del Proyecto, todo con el fin de iniciar la FASE DE CONSTRUCCION.

Adicionalmente, durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, se realizará por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE la cesión del CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos fiduciarios que ostenta en el FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente radicarán ante la FIDUCIARIA la instrucción respecto de dicha cesión, para que la FIDUCIARIA proceda a registrarla, no obstante lo anterior, se deberá tener en cuenta para dicha cesión lo establecido en la cláusula "VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN" del presente contrato.

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 de una de las Etapas, se procederá con la terminación del presente contrato de forma automática y sin que se requiera ningún requisito adicional al acaecimiento del plazo, evento en el cual la FIDUCIARIA podrá proceder con la restitución del INMUEBLE a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR según corresponda.

Por el contrario, una vez finalizada la FASE DE ADMINISTRACIÓN con el cumplimiento de los requisitos establecidos con anterioridad, podrá iniciarse la FASE DE CONSTRUCCIÓN de la respectiva Etapa del Proyecto y EL INMUEBLE estará destinado irrevocablemente al desarrollo del proyecto.

CAPITULO IV FASE DE CONSTRUCCION

SÉPTIMA: 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 la terminación de la FASE DE ADMINISTRACIÓN, 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 BENES FIDEICOMITIDOS, los cuales se destinarán por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 o al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, 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 mismo conforme lo exige la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPITULO V ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO

OCTAVA: INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO. LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato expresan e irrevocablemente imparten a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones y autorizaciones:

8.1. 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, recursos que 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de los COMPRADORES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancocolumbia.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.

8.2. TENENCIA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE: Los FIDEICOMITENTES instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, una vez este recibe la titularidad jurídica de los mismos, le entregue EL INMUEBLE a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con el contrato que por documento privado suscribirá con el FIDEICOMISO en la fecha de la escritura pública de transferencia de cada inmueble.

8.3. PAGOS: Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:

- a. La FIDUCIARIA realizará los PAGOS que instruya por escrito EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual deberán diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA.
- b. La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura o soporte que corresponda, (conservando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales que establezcan las normas legales y que corresponden a los PAGOS) 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, lo cual es conocido y aceptado por LOS FIDEICOMITENTES.
- c. 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.
- d. Las instrucciones de PAGO deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la FIDUCIARIA y deberá indicar como mínimo lo siguiente:
 - Nombre o razón social del destinatario del PAGO
 - Número de identificación del destinatario del PAGO
 - Concepto y cuantía del PAGO
 - Fecha de realización del PAGO
- e. Los PAGOS se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la FIDUCIARIA.
- f. La FIDUCIARIA efectuará las deducciones fiscales y deducciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.
- g. En el evento que los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO no fueren suficientes para atender los PAGOS, la FIDUCIARIA notificará de este hecho a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien deberá cubrir la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. Si transcuridos 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.

La FIDUCIARIA realizará periódicamente los PAGOS para el desarrollo del PROYECTO al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. Todos los PAGOS para la ejecución del PROYECTO deberán realizarse a través del FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá legalizar dichos anticipos mediante la remisión de los informes de costos directos e indirectos según los formatos establecidos por la FIDUCIARIA.

8.4. PRELACION DE PAGOS: Para la realización de PAGOS se tendrá en cuenta la siguiente prelación:

- a. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
- b. Comisión Fiduciaria.
- c. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.
- d. Créditos con la ENTIDAD FINANCIERA.
- e. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
- f. Utilidades a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y del FIDEICOMITENTE DISEÑADOR.

8.5. TRÁMITES PARA EL PROYECTO: La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites, previa instrucción escrita de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

- a. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y constitución de garantía hipotecaria del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya por escrito.
- b. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan requeridos para el desarrollo del PROYECTO.
- c. Realizar los registros de las mejoras incorporadas al INMUEBLE en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.
- d. 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.
- e. Suscribir en calidad exclusiva de propietario del INMUEBLE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de enajenador de vivienda, la escritura pública por la cual se protocolice el Certificado Técnico de Ocupación, de conformidad con lo establecido en Artículos 6° y 10° de la ley 1795 de 2016, y Decreto 945 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el reglamento Colombiano de construcciones sismo resistentes NRS-10" e Instrucción Administrativa No 12 de 2.017 de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- f. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- g. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.

8.6. ESCRITURACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS: El FIDEICOMISO le otorgará un poder especial al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que éste suscriba las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES en nombre y por cuenta del FIDEICOMISO en su calidad de titular jurídico de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en su propio nombre y representación, siendo claro que las obligaciones derivadas del saneamiento y estabilidad de la obra, se encuentran en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Así mismo las partes acuerdan que para efectos de la suscripción de las escrituras a través de las cuales se transfiera el derecho de dominio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, deberá agotarse el procedimiento señalado dentro del manual operativo establecido por LA FIDUCIARIA, el cual se da a conocer al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y deberá utilizarse el modelo de minuta que para el efecto apruebe la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, so pena

de que se entienda que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR extralimitó las facultades otorgadas dentro del poder que le otorgue el FIDEICOMISO para este propósito y por ende se vea obligado a responder ante la FIDUCIARIA, los COMPRADORES, los otros fideicomitentes y ante terceros por cualquier reclamación asociada a este concepto, conforme lo establecido en la ley. Este mandato podrá ser revocado en cualquier momento por la FIDUCIARIA, a su discreción, sin autorización previa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

NOVENA: RENDICIÓN DE CUENTAS. La FIDUCIARIA remitirá a LOS FIDEICOMITENTES y a la ENTIDAD FINANCIERA 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 debe 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 encuentra registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.

**CAPITULO VI
OBLIGACIONES Y DERECHOS**

DÉCIMA: 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 que imparte EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el marco del presente contrato:

1. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CREDITO.
3. Efectuar los PAGOS.
4. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES, de los FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o de los terceros que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR señale 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 recita, para los fines del presente contrato.
6. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato la FIDUCIARIA adquirirá los siguientes derechos:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE 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.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato, LOS FIDEICOMITENTES estarán obligados a:

1. El FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obligan a asumir la obligación de saneamiento DEL INMUEBLE y los que se deriven de este, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren 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 y en calidad de mandataria, esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

2. 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.
3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a 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 con ocasión de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO.
4. 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 TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR. Además de las previstas en la ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR como mínimo las siguientes, las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como una obligación de hacer no remunerada:

1. Tramitar a su nombre y como titular de la misma la licencia de urbanismo y construcción del PROYECTO.
2. Realizar sobre EL INMUEBLE todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.
3. Realizar directamente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.
4. Remitir a las autoridades competentes las copias de los actos de supervisión técnica independiente contratada por el EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el PROYECTO que se ejecuten durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación.
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, 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 esta 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 por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de CONSTRUCTOR.
11. Efectuar la entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, obligación que cumplirá una vez se haya protocolizado la certificación técnica de ocupación del PROYECTO en los folios de matrícula inmobiliaria que corresponden al INMUEBLE de mayor extensión, al igual que en los de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo.
12. Contratar bajo su única y exclusiva responsabilidad un Supervisor Técnico al cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en la ley 1796 de 2016 y ejecutará las funciones previstas en las normas legales que regulan dicha función.
13. 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.
14. Efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realice EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en desarrollo de sus obligaciones de hacer, por conceptos cuyos costos sean imputables al PROYECTO. Esta actividad la realizará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en condición de mandatario en virtud de mandato sin representación.

del FIDEICOMISO, el cual acepta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.

- 5. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a obtener la certificación técnica de ocupación del PROYECTO de manera previa a la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y entregará a la FIDUCIARIA para que proceda con su protocolización en los folios de matrícula del INMUEBLE de mayor extensión donde se desarrollará el PROYECTO, al igual que en los folios de matrícula de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

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.

- 15. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, pólizas que amparen todo riesgo en construcción, y de responsabilidad civil extracontractual, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO NIT. 830.064.535-0, en las siguientes condiciones:

- a. Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca la ENTIDAD FINANCIERA que otorgue el CREDITO para el desarrollo del PROYECTO.
- b. 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 de EL 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.

No obstante, lo anterior, si los seguros solicitados por la ENTIDAD FINANCIERA coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO P.A. CASTELAR RESERVADO y a la ENTIDAD FINANCIERA, esta última por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL GERENTE DEL PROYECTO. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del GERENTE del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo de EL 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. Tramitar directamente ante la ENTIDAD FINANCIERA el otorgamiento del CREDITO 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 constitución de garantía hipotecaria del CREDITO.
- 3. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.
- 4. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y la de la protocolización del Certificado Técnico de Ocupación 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.
- 5. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre EL INMUEBLE o los inmuebles, cuando así se requiera.
- 6. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los COMPRADORES.
- 7. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.
- 8. Informar a la FIDUCIARIA lo siguiente:

- El inicio de la fase constructiva de cada una de las Etapas.
 - La etapa del PROYECTO y el centro de costos del FIDEICOMISO a los cuales deben ser aplicados los aportes que realice el FIDEICOMITENTE.
 - La etapa del PROYECTO y el centro de costos, a los cuales deben ser aplicados cada uno de los PAGOS que sean solicitados en desarrollo del FIDEICOMISO.
9. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a 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 de EL 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. En desarrollo de lo anterior, es claro para EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y debe serlo para los COMPRADORES (lo cual debe constar en las PROMESAS DE COMPRAVENTA que se suscriban).
 10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a 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 la misma al igual que de todos aquellos gastos que se generen con ocasión de este contrato.
 11. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir los gastos que se causen por la transferencia de RECURSOS, transferencia del INMUEBLE, recaudos y PAGOS establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por LA FIDUCIARIA de los RECURSOS. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato se obliga 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.
 12. Durante la FASE DE CONSTRUCCION, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a presentar una certificación semestral a la FIDUCIARIA, en donde se indique que los RECURSOS se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.
 13. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a 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.
 14. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al momento de liquidación del presente contrato, se obliga a 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.
 15. Suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o transferencias, cuando ello 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, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar como mínimo la siguiente información:

Nombre o razón social completos del tercero
Número de identificación del tercero
Dirección y Ciudad del tercero
 16. En cumplimiento del poder especial que de conformidad con el numeral "8.6 ESCRITURACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS" de la Cláusula Octava se otorgará a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a remitir dentro del término definido por la FIDUCIARIA los soportes necesarios para proceder con los registros necesarios dentro del FIDEICOMISO de las transferencias de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de LOS COMPRADORES.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del PROMOTOR del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones, las cuales estarán a cargo del EL 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.
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 por parte del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.
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 estos documentos 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 interesados en vincularse al PROYECTO deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

DECIMA SEXTA: OBLIGACIONES DEL DISEÑADOR ARQUITECTÓNICO. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del diseñador arquitectónico del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones, las cuales estarán a cargo del EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR como una obligación de hacer no remunerada:

1. Elaborar el antiproyecto arquitectónico de conformidad con la normatividad vigente.
2. Realizar los ajustes necesarios al diseño arquitectónico de acuerdo con las recomendaciones de la coordinación técnica y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
3. Elaborar los planos arquitectónicos y de detalle que se deben presentar para la radicación y aprobación de la licencia de Urbanismo y Construcción, de conformidad con lo contemplado en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.
4. Participar en el trámite y radicación de la licencia urbanística y de construcción del PROYECTO en lo correspondiente a su área de experiencia.
5. Elaborar los planos constructivos y de detalle que se requieran para que el CONSTRUCTOR ejecute el PROYECTO.
6. Realizar visitas de obra mensuales con el fin de adelantar la supervisión arquitectónica del PROYECTO.
7. Advertir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre inconvenientes u oportunidades de mejora que se hayan identificado durante las visitas de obra.

DECIMA SÉPTIMA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Corresponderá a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.

PARAGRAFO. En razón a que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE son igualmente BENEFICIARIOS del presente contrato, a los mismos les corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio, lo anterior teniendo presente lo establecido en el "PARÁGRAFO SEGUNDO" de la cláusula "SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIO" del presente contrato.

DECIMA OCTAVA: 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 a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR u otros terceros, el valor correspondiente al precio por concepto de la venta de la UNIDAD INMOBILIARIA que acordó con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme el plan de pagos acordado con éste.
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 obliga 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. 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 corresponde por la transferencia (notaría y registro).
6. Desde el momento de la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, serán de cargo de los COMPRADORES 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 presenta 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.
7. No ceder su calidad de COMPRADOR sin la aceptación escrita previa de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de la FIDUCIARIA.
8. Las demás previstas en el presente contrato.

DECIMA NOVENA: 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 objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA a su favor, en los términos del presente contrato, 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 las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza a los COMPRADORES, 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. Ceder su calidad de COMPRADORES; la FIDUCIARIA puede objetar al cesionario conforme la ley aplicable.

- 5. Recibir los informes periódicos que presente la FIDUCIARIA cada seis (6) meses contados desde la firma de este contrato con ocasión del FIDEICOMISO, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 6. Las demás previstas en el presente contrato.

**CAPITULO VI
DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

VIGESIMA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio 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, razón por la cual el no cumplimiento de sus obligaciones o el retraso en el cumplimiento de las mismas por causas externas no imputables a Ella, tales como pero sin limitarse a la fuerza mayor o caso fortuito, no generarán ninguna responsabilidad para La Fiduciaria, en todo caso ella implementará las medidas razonables a su cargo con el fin de dar solución a la situación presentada y lograr el cumplimiento de sus obligaciones, estando exenta de cualquier responsabilidad o indemnización a las demás partes y/o beneficiarios del presente contrato por el retraso o no cumplimiento de las obligaciones, toda vez que como se señaló estos eventos se originan por causas que no son producto de la conducta activa ni pasiva de la fiduciaria. Adicionalmente, 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.

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:

- 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 EL INMUEBLE, 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el CONTRATO DE PREVENTAS 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.
- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas con los COMPRADORES, 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 de LOS FIDEICOMITENTES. Por lo tanto, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable de llevar a cabo bajo su cuenta y riesgo los desistimientos de los COMPRADORES de conformidad con las obligaciones adquiridas directamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los COMPRADORES.
- Cualquier obligación respecto a la promesa de compraventa suscita entre EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pues en ella no es parte ni EL FIDEICOMISO ni LA FIDUCIARIA, razón por la cual cualquier reclamación respecto a la transferencia del INMUEBLE por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE y la obligación de pago por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá ser resuelta directamente entre ellos.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente de los FIDEICOMITENTES.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente o interventor del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.

- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a atender, responder y mantener indemne a LA FIDUCIARIA y 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 fianar en garantía al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento en que ella lo requiera.
- 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.

VIGESIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente:

1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruir bajo su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad los desistimientos de los COMPRADORES que se requieran hacer por incumplimiento en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, por lo tanto, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO actuará exclusivamente de conformidad con la instrucción que le imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Declarando desde ya indemnizar a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación que realicen los COMPRADORES en relación con dichas instrucciones.
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 serán responsables por este tipo de obligaciones.

Por tal motivo, le corresponde a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley señalada, en los términos que establezca el Gobierno Nacional, para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a incluir en las promesas de compraventa su obligación de responder por las obligaciones de enajenador de vivienda de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

3. La tenencia del INMUEBLE, 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 de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en virtud del contrato de comodato suscrito con el FIDEICOMISO.

Por tal razón, exclusivamente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderán por los perjuicios derivados de daños, merma, deterioro, ruina, destinación diferente o legal descuido en la custodia o del mal uso del INMUEBLE 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 EL INMUEBLE, 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 encuentra en cabeza del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quienes se obligan 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 de EL 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 a los fideicomitentes 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.

VIGESIMA SEGUNDA: DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES. Declaran que los bienes de que dispone 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 efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, ni actos de 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 COMISION FIDUCIARIA**

VIGESIMA TERCERA: 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 exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y se cancelarán con cargo exclusivo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO durante la FASE DE CONSTRUCCION.

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

- La comisión fiduciaria prevista en el presente contrato.
- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originan en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de las cuentas que se abran a nombre del FIDEICOMISO.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- 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.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.
- Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del FIDEICOMISO, previa autorización de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- Los honorarios que se requiera cubrir para la contratación del Revisor Fiscal para la preparación o revisión de información, con destino a los FIDEICOMITENTES, 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 a EL 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 no se aporten 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 CUARTA: COMISIÓN FIDUCIARIA. La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, 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 a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, equivalente a TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/cte. (\$3.500.000,00) más IVA.
2. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de suscripción del presente contrato y durante la 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 recibo del acta de terminación de la obra y registro y legalización de cien por ciento (100%) de los costos del proyecto en el fideicomiso, una comisión mensual equivalente al CERO PUNTO DOS POR CIENTO (0.2%) del total de las ventas estimadas en \$132.000.800.000 más IVA. La comisión será pagadera en cuota mensuales equivalentes al periodo de construcción, es decir, en treinta (30) meses; si las ventas definitivas corresponden a un mayor valor del estimado, se realizará el ajuste de las comisiones.

Estas comisiones cubren hasta TREINTA (30) pagos y/o giros mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cita anteriormente mencionada en un determinado mes, cada PAGO adicional tendrá un costo de veintinueve mil novecientos cincuenta pesos (\$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. Desde la fecha de recibo del acta de terminación de la obra de todo el proyecto y legalización del total de los costos del proyecto y hasta la liquidación del fideicomiso una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2.5 SMLMV) por cada escritura pública que suscriba la fiduciaria en esta fase. Esta comisión genera IVA y será cobrada y facturada mensualmente. Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
5. Por la elaboración de cada otrosí al contrato sin incluir modificaciones integrales, una comisión equivalente a Un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA.
6. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Sin Pacto de Permanencia FIDUCIARIA 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:

- La comisión fiduciaria estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien la pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a la radicación de la correspondiente factura por parte de la FIDUCIARIA en el correo radicacionfacturas@buenhivroconstrucciones.com
- 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 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 la respectiva comisión por tal concepto.
- En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no efectúe el pago de la comisión por concepto de estructuración dentro del plazo establecido en el numeral uno "1." de la presente cláusula, la FIDUCIARIA procederá a descontar el valor de tal comisión de los RECURSOS administrados y deberá informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre la aplicación de dicho cobro.

PARAGRAFO PRIMERO. - La FIDUCIARIA podrá válidamente abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si para entonces se encuentra en mora respecto al pago de la comisión fiduciaria pactada.

**CAPITULO IX
DISPOSICIONES FINALES**

VIGÉSIMA QUINTA: DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO. La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del PROYECTO o al acaecimiento 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, siempre y cuando existan obligaciones vigentes a favor de la ENTIDAD FINANCIERA a causa del CRÉDITO.

VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN. LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, o a favor del otro fideicomitente, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de la ENTIDAD FINANCIERA, siempre y cuando existan obligaciones vigentes a favor de la ENTIDAD FINANCIERA a causa del CRÉDITO. 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, así como de la ENTIDAD FINANCIERA en la que conste que han aceptado la cesión y que han tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA y la ENTIDAD FINANCIERA acepten la misma.

En todo caso, se debe contar con la aprobación expresa de la FIDUCIARIA, quien se reserva la facultad de aceptar o rechazar al cesionario, de acuerdo con las normas que la regulan y sus políticas internas. La cesión surtirá los efectos que le son propios, a partir de la fecha en que la acepte la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:

1. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acredite el cumplimiento de lo dispuesto para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
2. Por la terminación del PROYECTO y la transferencia de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES, de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o de los terceros que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por escrito.
3. Por no ajustarse EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los RECURSOS necesarios para la atención de los gastos del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas en el mismo, y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del FIDEICOMISO, siempre y cuando no existan obligaciones vigentes a favor de la ENTIDAD FINANCIERA a causa del CRÉDITO, 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a sus propios recursos, exonerando a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación manifieste su voluntad 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 FIDEICOMITENTE, y en ningún caso a cargo del FIDEICOMISO.

2. Cumplido lo anterior, se restituirá al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar.
3. En caso de existir RECURSOS remanentes luego de realizar los PAGOS y que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no concurre a recibir los mismos, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponde al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y de la cual la FIDUCIARIA tenga consentimiento sobre su existencia; o la FIDUCIARIA abrirá en nombre de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto FIDUCUENTA, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorga EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.

VIGÉSIMA NOVENA: 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 instruidas, conocidas y aceptadas por los FIDEICOMITENTES con la suscripción de este documento.

Por lo tanto, el hecho que la FIDUCIARIA sea la vocera y administradora de este FIDEICOMISO, al igual que del CONTRATO DE PREVENTAS, constituye la libre voluntad y decisión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien en forma adicional tiene esa condición en el CONTRATO DE PREVENTAS, y quien ha instruido a la FIDUCIARIA para la estructuración y operación de los dos vehículos respectivos, para su beneficio, lo cual es conocido y aceptado por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

TRIGESIMA: 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 mitiga los riesgos por la eventual violación de teneros el FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

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.

Dado que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO con base en los estudios que realizó y que bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del mismo, exige 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.

TRIGESIMA PRIMERA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. 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 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 cuotes de cobro.

• **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

Nombre: Julio Andrés Pastoja Cesanova

Cargo: Representante Legal.
Correo Electrónico: jpartoja@buenviviroconstrucciones.com
Dirección Física: Calle 103 B No. 50 - 16, Bogotá D.C.

- **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**
Nombre: Jack David Abadi Harari
Cargo: Apoderado
Correo Electrónico: dinijta@gmail.com
Dirección Física: Avenida Carrera 68 # 19-39, Bogotá D.C.
- **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**
Nombre: Giovanni Enrique Castañeda Molano
Cargo: Representante Legal
Correo Electrónico: a.naranjo@aidyc.com.co
Dirección Física: Cra 2 No. 10-75 Casa 97, municipio de Tenjo-Gundinamarca
- **LA FIDUCIARIA:** Calle 31 No. 6-87 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.
Dirección de Correo Electrónico: lugucast@banco Colombia.com.co

SI LOS FIDEICOMITENTES cambieren cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisarán por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena que se entienda válidamente notificado 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 como electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparciere, 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.

TRIGESIMA 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, conocen y aceptan 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 directa o indirecta mayor o igual al 10% 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, 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.- En el evento que los COMPRADORES, terceros o destinatarios de los PAGOS o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO estén relacionados 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 entorpecer indemnizar a dichas personas o entidades por esta situación.

PARAGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a incluir en las PROMESAS DE COMPRAVENTA una estipulación que incluya las referencias efectuadas en esta cláusula, en relación con los COMPRADORES.

TRIGESIMA TERCERA- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION. Para su perfeccionamiento y legalización el presente contrato requiere de la firma de las partes contratantes.

Se suscribe en tres (3) ejemplares el día veintitrés (23) de mayo de 2023 ✓

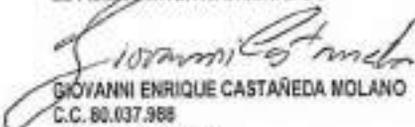
EL FIDEICOMITENTE APORTANTE


JACK DAVID ABADI HARARI
C.E. 105128
Apoderado
BLUE REALTY INV S.A. ✓

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR


JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA
C.C. 79.795.527
Representante Legal
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. ✓

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR


GIOVANNI ENRIQUE CASTAÑEDA MOLANO
C.C. 80.037.988
Representante Legal
AI DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. ✓

LA FIDUCIARIA


LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ✓

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 impide 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.

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 recibe 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 CASTELAR RESERVADO 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.

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 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 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 culminen 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 si 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:

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 no presentarse alguna de las causales aquí previstas se procederá de conformidad con lo señalado en las cláusulas siguientes del presente documento.

CONTRATO No. 15124 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA Y CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.

PA PV CASTELAR RESERVADO 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 Circuito 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, actuando en el presente instrumento a través de su Representante Legal, LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 79.593.897, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la FIDUCIARIA; por la otra, II) CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 0001383 del 15 de mayo de 2006 de Notaría 36 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de mayo de 2006, con el No. 01056650 del Libro IX identificada con el NIT. 900.085.545-9, representada legalmente en este acto por JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.796.527, 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 regirá 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 **CASTELAR RESERVADO 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 509-391522 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 destinen 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 fiduciarios 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 transfieran 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 S.A.S , 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 PV CASTELAR RESERVADO 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 transfieran: 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 PV CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL" al desarrollo del proyecto en la etapa de construcción, según el caso.
5. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso "PA PV CASTELAR RESERVADO 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 entes capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, que suscriban la OPCIÓN 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 **CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL**, en la ciudad de Bogotá D.C 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 **TREINTA Y SEIS (36) meses**, la(s) cual(es) estará(n) conformada(s) así:
- **Etapas 1 Torre 1 :** conformada por **CUATROCIENTAS TREINTA Y UNA (431)** unidades inmobiliarias de vivienda con un tiempo estimado de construcción de **TREINTA (30) meses**.
 - **Etapas 2 Torre 2 :** conformada por **TRESCIENTAS VEINTISEIS (326)** unidades inmobiliarias de vivienda con un tiempo estimado de construcción de **TREINTA (30) 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 S.A.S** 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 Fiduciente.

CUARTA. FINALIDAD. La finalidad del presente **CONTRATO** es asegurar que los **RECURSOS** de los **OPTANTES** se mantengan afectos 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 1236 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 corresponden 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 CASTELAR RESERVADO 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 causas 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 CASTELAR RESERVADO 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 destinan 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), 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 retro 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 al FIDEICOMISO, del porcentaje de los RECURSOS que definan, 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 VEINTICUATRO (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato para la primera Etapa, para las demás Etapas a más tardar dentro de los VEINTICUATRO (24) 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 estuvieren de acuerdo con la prórroga o que no se manifestaron 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:** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN a equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán

los OPTANTES del PROYECTO. Esto es DOSCIENTAS CINCUENTAY NUEVE unidades (259) de CUATROCIENTAS TREINTA Y UNA (431)

ETAPA 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 CIENTO NOVENTA Y SEIS unidades (196) de TRESCIENTAS VEINTISEIS (326)

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado por cada optante corresponde por lo menos el CINCO (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 " CASTELAR RESERVADO 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 manifiesten 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 ADHESION, 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 CASTELAR RESERVADO - Club Residencial 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 trata 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 pactaron, 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 hubieren generado, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva FIDUCIARIA 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 CASTELAR RESERVADO 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 lo 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 compromete 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 sece cada **OPCION**, iii) el valor de la unidad inmobiliaria; iv) el **FIDEICOMISO** al cual ingresan 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 cartera 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.fiduceriabancocolombia.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 requiera 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 restitución 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 cinco (5) días hábiles 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 es 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 Fiduciaria. 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 el (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 correspondan 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 contemple;

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 período 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, declaran 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, interventoria ni gerente 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 participa 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 MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) 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 CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV) por UNA ETAPA en promoción y UNO PUNTO OCHO (1.8) salarios mínimos mensuales legales vigentes 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 N° 50-16
Correo Electrónico: jpantoja@buenvivirconstrucciones.com
- LA FIDUCIARIA: Cra 13 No 28 A – 75 Edificio Atrio Piso 18, Bogotá
Correo Electrónico: mdeltoro@bancolombia.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 expresos por parte tanto del (los) FIDEICOMITENTE (S) como de los OPTANTES; 2) Tales estipulaciones permitan 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 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 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 éste 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 originen 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 incurirse 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 redención 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 al 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 e(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 1581 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 1268 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 202008927-004-000 de fecha 30 de diciembre de 2020

El presente Contrato se suscribe el OCHO (8) de abril de 2022.

LA FIDUCIARIA

Luis Orlando Salazar Restrepo
Firmado digitalmente por Luis Orlando Salazar Restrepo
Fecha: 2022.04.18 08:18:49 -05:00

**LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA**

EL FIDEICOMITENTE



**JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S**

Señores
BANCO DE BOGOTÁ
Bogota D.C

ASUNTO: CERTIFICADO DE VENTAS Y RECAUDO PROYECTO CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL TORRE 1

Cordial saludo,

Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribió el contrato No. 15124 de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Preventas, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A. PREVENTA CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL el día 08/04/2022, el cual presenta a la fecha 23/11/2023 el siguiente estado de unidades optadas y valor recaudo con respecto a la TORRE 1:

◆ TOTAL UNIDADES OPTADAS: 295 de 377 (78% de unidades optadas)

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	201	OPCIONADO	51655509 MARIA GLORIA MENDEZ DUARTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	202	OPCIONADO	3022382347 SAMUEL ESTEBAN SALAZAR FUERTES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,300,000.00	-\$ 163,100,000.00
APARTAMENTO	205	OPCIONADO	1018429362 CAMILLO ANDRES JULIO VERGARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,700,000.00	-\$ 161,700,000.00
APARTAMENTO	206	OPCIONADO	39426307 GUILERMO RATIVA RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,480,000.00	-\$ 147,920,000.00
APARTAMENTO	207	OPCIONADO	79716249 NESTOR ORLANDO FORERO DIAZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 59,650,000.00	-\$ 114,750,000.00
APARTAMENTO	208	OPCIONADO	31907315 JUDY ESPERANZA ZEA GARZON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,670,000.00	-\$ 161,730,000.00
APARTAMENTO	209	OPCIONADO	51782252 OLGA LUISA ATHEORTUA BAQUERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,110,000.00	-\$ 157,290,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	210	OPCIONADO	80786337 RONALD VARGAS BORJA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,922,000.00	-\$ 148,478,000.00
APARTAMENTO	211	OPCIONADO	24372954 YAMILETH GIRALDO AGUDELO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 38,450,000.00	-\$ 135,950,000.00
APARTAMENTO	212	OPCIONADO	51656942 BLANCA BELEN MORENO VANEGAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 86,000,000.00	-\$ 88,400,000.00
APARTAMENTO	215	OPCIONADO	79515869 JUAN CARLOS ANGARITA CUEVAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,300,000.00	-\$ 158,100,000.00
APARTAMENTO	301	OPCIONADO	20698890 MYRAM YANETH OLIVARES QUITAN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,400,000.00	-\$ 159,000,000.00
APARTAMENTO	302	OPCIONADO	1012316015 ARYI PAOLA CHAPARRO BARAHONA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,650,000.00	-\$ 163,750,000.00
APARTAMENTO	303	OPCIONADO	1001286521 JEENCY LUJANA GORDILLO MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,000,000.00	-\$ 164,400,000.00
APARTAMENTO	305	OPCIONADO	1077853403 JUAN GABRIEL FALLA PERDOMO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,998,000.00	-\$ 161,402,000.00
APARTAMENTO	308	OPCIONADO	1010236582 GISELE NATHALIA DUARTE MUNOZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,111,000.00	-\$ 149,289,000.00
APARTAMENTO	309	OPCIONADO	1015460169 DAVID ESTEBAN LEON LLANOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,560,000.00	-\$ 152,840,000.00
APARTAMENTO	310	OPCIONADO	52504854 ROSA ALEXANDRA BARRETO CALDERON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,061,000.00	-\$ 158,339,000.00
APARTAMENTO	311	OPCIONADO	1013633055 ALEJANDRA STEFANIA SOLER CASTRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,560,000.00	-\$ 141,300,000.00
APARTAMENTO	312	OPCIONADO	1011159119 LISA FERNANDA ROS RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,320,000.00	-\$ 151,080,000.00
APARTAMENTO	313	OPCIONADO	1016259512 GINIA PAOLA GONZALEZ	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			SARMENTO (100.00%)			
APARTAMENTO	401	OPCIONADO	79536470 CARLO NEIRA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 22,134,000.00	-\$ 182,366,000.00
APARTAMENTO	402	OPCIONADO	33673684 GLADYS PATRICIA TABORDA CAÑO (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 33,220,000.00	-\$ 171,280,000.00
APARTAMENTO	403	OPCIONADO	1000857968 ALEJANDRO RAMIREZ MESA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,840,000.00	-\$ 153,560,000.00
APARTAMENTO	405	OPCIONADO	1032451597 CINDY PAOLA MARTINEZ SALINAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,600,000.00	-\$ 150,800,000.00
APARTAMENTO	406	OPCIONADO	65801139 ANGELA MARIA MENDEZ GUTIERREZ (50.00%) 80188856 OMAR ANDRES ORTIZ PAEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,920,100.00	-\$ 150,479,900.00
APARTAMENTO	407	OPCIONADO	80219911 CARLOS ANDRES PEREZ MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,060,000.00	-\$ 161,340,000.00
APARTAMENTO	408	OPCIONADO	1023421732 LUISA FERNANDA BUITRAGO PARRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,200,000.00	-\$ 157,199,999.00
APARTAMENTO	409	OPCIONADO	80228582 CARLOS JULIO BALLEN CHILLON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,110,000.00	-\$ 157,290,000.00
APARTAMENTO	410	OPCIONADO	1022349973 JONATHAN RUBIANO CHAPARRO (50.00%) 1021379686 STEFANNY JULIE GIRALDO MELUE (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,040,000.00	-\$ 159,360,000.00
APARTAMENTO	411	OPCIONADO	32710736 CAROLINA PIRETO JARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,160,000.00	-\$ 148,240,000.00
APARTAMENTO	413	OPCIONADO	53043526 YERU PAOLA AMAYA ROMERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,880,000.00	-\$ 161,520,000.00
APARTAMENTO	501	OPCIONADO	20851210 CONSUELO GUEVARA CARRILLO (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 27,000,000.00	-\$ 177,500,000.00

Este documento es un extracto de la información de la cuenta de la fiduciaria y no constituye un contrato. El contrato de la fiduciaria se encuentra en el anexo 1 de este documento.

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	502	OPCIONADO	1024902215 NATALY CASTRO GUZMAN (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 25,850,000.00	-\$ 178,650,000.00
APARTAMENTO	503	OPCIONADO	51988463 SARA NOYA PARDO SAENZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,140,000.00	-\$ 157,260,000.00
APARTAMENTO	504	OPCIONADO	1010171053 MÓNICA GISEL MURILLO CAMARGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,400,000.00	-\$ 161,000,000.00
APARTAMENTO	505	OPCIONADO	32531520 MARBEL ESCUCHA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,000,000.00	-\$ 156,400,000.00
APARTAMENTO	506	OPCIONADO	32883994 CLARA INES ESCCBAR GOMEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,300,000.00	-\$ 159,100,000.00
APARTAMENTO	507	OPCIONADO	1007773369 CAROL NATALIA GOMEZ VIVAS (50.00%) 1293525298 DAHEL FELIPE MUÑOZ URQUIJO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,900,000.00	-\$ 157,500,000.00
APARTAMENTO	508	OPCIONADO	1013662661 ANG CAROLINA CADENA MARTIN (50.00%) 1022420872 SEBASTIAN PARRA URBEGO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,900,000.00	-\$ 161,500,000.00
APARTAMENTO	510	OPCIONADO	51848163 ADALGIZA LADING APONTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,460,000.00	-\$ 146,940,000.00
APARTAMENTO	511	OPCIONADO	1000688955 JOHAN FELIPE GOMEZ ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,400,000.00	-\$ 163,000,000.00
APARTAMENTO	512	OPCIONADO	32271865 ORIS LAPUENTE LOZANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,144,000.00	-\$ 161,256,000.00
APARTAMENTO	513	OPCIONADO	75107455 ANDRES VILLADA VELASQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,800,000.00	-\$ 153,600,000.00
APARTAMENTO	601	OPCIONADO	1030426633 LEIDY ADRIANA ORTEGA PUENTES (50.00%) 80172733 HECTOR HERNANDO	\$ 204,500,000.00	\$ 30,325,000.00	-\$ 174,175,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			DRTEGA VARGAS (50.00%)			
APARTAMENTO	601	OPCIONADO	79894542 JOHN EDWIN PLAZAS MARTINEZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 32,032,000.00	-\$ 172,468,000.00
APARTAMENTO	603	OPCIONADO	1030850326 JHON MARIO VARGAS HERRERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,100,000.00	-\$ 158,300,000.00
APARTAMENTO	605	OPCIONADO	52178248 ELCY CRISTINA CAMACHO SUESCA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,500,000.00	-\$ 147,900,000.00
APARTAMENTO	606	OPCIONADO	52452240 SIOVANNA MIREYA LOZANO TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,600,000.00	-\$ 153,800,000.00
APARTAMENTO	607	OPCIONADO	1023889487 SAMIR ALEXANDER GUZMAN RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,520,000.00	-\$ 154,880,000.00
APARTAMENTO	608	OPCIONADO	52763023 INGRID ASTRID BAHAMON ESPINOSA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,478,000.00	-\$ 161,922,000.00
APARTAMENTO	609	OPCIONADO	53113679 DIRLY ANDREA PEREZ MARTINEZ (50.00%) 80159295 GILBERTO BAHAMON ESPINOSA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,900,000.00	-\$ 161,500,000.00
APARTAMENTO	610	OPCIONADO	52119647 SANDRA PATRICIA RONCANCIO TANGARTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,922,000.00	-\$ 148,478,000.00
APARTAMENTO	611	OPCIONADO	52530647 GUICHANNA ANDREA INFANTE BELTRAN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,020,000.00	-\$ 160,380,000.00
APARTAMENTO	612	OPCIONADO	1000689635 PAULA ALEJANDRA GOMEZ ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,750,000.00	-\$ 161,650,000.00
APARTAMENTO	613	OPCIONADO	1022382105 CESAR AUGUSTO CARRILLO CACERES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,450,000.00	-\$ 159,950,000.00
APARTAMENTO	701	OPCIONADO	1016088011 VANESSA CATALPA	\$ 174,400,000.00	\$ 11,988,000.00	-\$ 162,412,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			CARRERO PERILLA (100.00%)			
APARTAMENTO	702	OPCIONADO	101381173 LEIDY CATHERINE LOSADA ARROLEDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,400,000.00	-\$ 160,000,000.00
APARTAMENTO	703	OPCIONADO	52888487 ANGELA VIVIANA MORENO GAMBDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 32,770,000.00	-\$ 141,630,000.00
APARTAMENTO	705	OPCIONADO	1018490986 ANGIE ELIZABETH URREA TORRES (50.00%) 51619984 MARIA JANETH TORRES RATIVA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 34,800,000.00	-\$ 139,600,000.00
APARTAMENTO	706	OPCIONADO	52129947 DIANA MARCELA PEREZ ANGULO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	707	OPCIONADO	1679248042 ANGIE LORENA SOLER GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,950,000.00	-\$ 159,450,000.00
APARTAMENTO	708	OPCIONADO	43274338 MARIOL RESTREPO DIEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,810,000.00	-\$ 148,590,000.00
APARTAMENTO	709	OPCIONADO	65552299 YOLIMA BERNATE LOZANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,000,000.00	-\$ 154,400,000.00
APARTAMENTO	711	OPCIONADO	19058602 JOSE ROBERTO MORENO SALAZAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,000,000.00	-\$ 146,400,000.00
APARTAMENTO	712	OPCIONADO	51422794 MARIOL ROMERO MAZO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,200,000.00	-\$ 162,200,000.00
APARTAMENTO	713	OPCIONADO	1076294283 NATALIA AGUILERA PATIÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,130,000.00	-\$ 157,270,000.00
APARTAMENTO	801	OPCIONADO	35262735 RALDO USAQUE GACHA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 35,598,000.00	-\$ 138,802,000.00
APARTAMENTO	802	OPCIONADO	1030634430 JESSICA LORENA SOCARRAS MARTINEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 5,000,000.00	-\$ 169,400,000.00
APARTAMENTO	803	OPCIONADO	1013594247	\$ 174,400,000.00	\$ 4,500,000.00	-\$ 169,900,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			HUGO ANDRES HINCAPIE ALCALA (100.00%)			
APARTAMENTO	805	OPCIONADO	52272337 MILBA LIZMILA BORRERO VEGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,370,000.00	-\$ 163,030,000.00
APARTAMENTO	806	OPCIONADO	33046089 VIVIANA INES CRUZ PALMA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,550,000.00	-\$ 151,850,000.00
APARTAMENTO	807	OPCIONADO	1013861747 LAURA ANDREA VERA PAEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,700,000.00	-\$ 161,700,000.00
APARTAMENTO	808	OPCIONADO	1034482624 DIANA PATRICIA LOZANO CASTELLANOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,520,000.00	-\$ 158,880,000.00
APARTAMENTO	809	OPCIONADO	80220329 CARLOS ANDRES LEON CORDERAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,500,000.00	-\$ 154,900,000.00
APARTAMENTO	810	OPCIONADO	1022418351 CINDY VANESSA MENDOZ CAMARGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,766,000.00	-\$ 156,634,000.00
APARTAMENTO	811	OPCIONADO	80217729 JOHN FEDERICO HERNANDEZ SALAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,850,000.00	-\$ 159,550,000.00
APARTAMENTO	812	OPCIONADO	74488216 EIDER MANOLO LOPEZ MACHUCA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,000,000.00	-\$ 157,400,000.00
APARTAMENTO	813	OPCIONADO	40764528 RUBIELA BURGOS JIMENEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 35,320,000.00	-\$ 139,080,000.00
APARTAMENTO	902	OPCIONADO	53749787 LADY VIVIANA HERNANDEZ CASTRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,000,000.00	-\$ 154,400,000.00
APARTAMENTO	903	OPCIONADO	1000252496 JULIAN ESTEBAN QUEVEDO CHIAPARRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,904,000.00	-\$ 155,500,000.00
APARTAMENTO	906	OPCIONADO	1000783492 JULIETH STEFANNY CELY SANABRIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,571,192.00	-\$ 160,827,808.00
APARTAMENTO	907	OPCIONADO	1031121354 ISAAC DIAZ CAMARGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	908	OPCIONADO	1032462537 NATALIA	\$ 174,400,000.00	\$ 4,200,000.00	-\$ 170,200,000.00

Tipo inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			ALEJANDRA BELTRAN PARRA (100.00%)			
APARTAMENTO	909	OPCIONADO	3000159038 DIANA ALEJANDRA RIANO PELAEZ (50.00%) 8883784969 JHON ANDERSON GUERRERO ALARCON (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,200,000.00	-\$ 157,200,000.00
APARTAMENTO	910	OPCIONADO	79358182 HENRY RAMIREZ ZAMORA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,000,000.00	-\$ 144,400,000.00
APARTAMENTO	911	OPCIONADO	1026557541 DAVID ERNESTO BELTRAN GOMEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,600,000.00	-\$ 161,800,000.00
APARTAMENTO	912	OPCIONADO	1006601643 BRYAN ANDRES RODRIGUEZ SANDOVAL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,110,000.00	-\$ 157,290,000.00
APARTAMENTO	913	OPCIONADO	93285995 LUGARDO HINCAPIE ALZATE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,456,000.00	-\$ 149,944,000.00
APARTAMENTO	1001	OPCIONADO	1002437271 ANDERSON CASTILLO BOHORQUEZ CASTILLO (50.00%) 1000599048 LORENA ALEJANDRA GUARIN ROSAS (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,250,000.00	-\$ 159,150,000.00
APARTAMENTO	1002	OPCIONADO	93081937 LADY VIVIANA ORTIGON LINARES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,400,000.00	-\$ 163,000,000.00
APARTAMENTO	1003	OPCIONADO	1001179825 JUAN DAVID MILLAN MONTENEGRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,698,000.00	-\$ 154,702,000.00
APARTAMENTO	1005	OPCIONADO	28678898 MARTHA CECILIA SABABRIA CARDONA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,950,000.00	-\$ 153,450,000.00
APARTAMENTO	1006	OPCIONADO	1013685087 BRIGGITH XIMENA QUIROGA LOPEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 55,000,000.00	-\$ 119,400,000.00
APARTAMENTO	1007	OPCIONADO	24816752 ALBA	\$ 174,400,000.00	\$ 63,260,000.00	-\$ 111,140,000.00

Tipo inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			LILIANA OFENTES MESA (100.00%)			
APARTAMENTO	1098	OPCIONADO	3022430659 LAURA ALEJANDRA GACHA QUINTERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,900,000.00	-\$ 161,500,000.00
APARTAMENTO	1009	OPCIONADO	1024480009 SANDRA MILENA BARRIOS MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,995,000.00	-\$ 163,405,000.00
APARTAMENTO	1010	OPCIONADO	3052421491 VIVIAN ESTEFANY CARDENAS GUTIERREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,424,000.00	-\$ 146,976,000.00
APARTAMENTO	1011	OPCIONADO	19467002 JORGE EUSEBIO MORALES VELASCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,670,000.00	-\$ 147,730,000.00
APARTAMENTO	1012	OPCIONADO	1022433830 HEIDY TATIANA BETANCOURT LEON (50.00%) 1033744510 JEFFERSON ANDREY RAMIREZ ARAGON (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,460,000.00	-\$ 160,940,000.00
APARTAMENTO	1013	OPCIONADO	51764830 LIGIA IRENE MICHICA CIFUENTES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,250,000.00	-\$ 160,150,000.00
APARTAMENTO	1101	OPCIONADO	23605794 MARIA SILENIA MARTINEZ ROMERO (100.00%)	\$ 204,300,000.00	\$ 30,374,000.00	-\$ 174,124,000.00
APARTAMENTO	1105	OPCIONADO	1019109670 PAUSA CAMILA RUIZ PARRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,720,000.00	-\$ 163,680,000.00
APARTAMENTO	1106	OPCIONADO	80897344 PEDRO LUIS BUTRAGO SASTOQUE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,880,000.00	-\$ 159,520,000.00
APARTAMENTO	1107	OPCIONADO	1136884876 ANGELA MARIA CASTELLANOS CAMPO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,600,000.00	-\$ 158,800,000.00
APARTAMENTO	1108	OPCIONADO	1026263183 ANGIE KATHERINE CARDENAS PULIDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,900,000.00	-\$ 149,500,000.00
APARTAMENTO	1109	OPCIONADO	39644449 GLORIA INES PULIDO	\$ 174,400,000.00	\$ 10,000,000.00	-\$ 164,400,000.00

Este documento es copia de la información contenida en el sistema de información de la Fiduciaria Bancolombia. No debe ser utilizado para fines legales.

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			Trivial (100.00%)			
APARTAMENTO	1110	OPCIONADO	41722609 MARGARITA SAENZ SAAVEDRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	1111	OPCIONADO	3022376683 BRIAN STEVEN MANTILLA ESPINOSA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,388,000.00	-\$ 147,012,000.00
APARTAMENTO	1112	OPCIONADO	52959474 GINA PAOLA GARCIA VANEGAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,100,000.00	-\$ 158,300,000.00
APARTAMENTO	1113	OPCIONADO	1010077380 YENIFER ANDREA FREDADO SANCHEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,005,000.00	-\$ 156,395,000.00
APARTAMENTO	1201	OPCIONADO	52561821 JACQUELINE CECLA BINCOR SOSA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 19,000,000.00	-\$ 185,500,000.00
APARTAMENTO	1202	OPCIONADO	51683493 BLANCA ELYRA LEON RAMIREZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,308,000.00	-\$ 174,192,000.00
APARTAMENTO	1205	OPCIONADO	36862650 CARMEN DEL SOCORRO CHITAN BENITEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,756,000.00	-\$ 155,644,000.00
APARTAMENTO	1206	OPCIONADO	52376774 JOHANNA RODRIGUEZ RODRIGUEZ (50.00%) 89050960 CARLOS ESNEYDER HERRERA PEREZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,240,000.00	-\$ 162,160,000.00
APARTAMENTO	1208	OPCIONADO	1171895281 JINETH ROCIO LOPEZ CUERVO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 2,830,000.00	-\$ 171,570,000.00
APARTAMENTO	1209	OPCIONADO	35749475 BLANCA LUZ MARRA PEREZ ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,830,000.00	-\$ 151,570,000.00
APARTAMENTO	1210	OPCIONADO	52951013 YADY RODRIGUEZ RAMOS (50.00%) 80167208 LUIS ALBERTO LOZADA RUBIANO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 35,400,099.00	-\$ 138,999,901.00
APARTAMENTO	1211	OPCIONADO	52435346 YENI ESPERANZA MORENO	\$ 174,400,000.00	\$ 17,125,000.00	-\$ 157,275,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			SABOGAL (100.00%)			
APARTAMENTO	1212	OPCIONADO	1031156319 MARIA CAMILA NIETO CORTES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,556,600.00	-\$ 157,844,000.00
APARTAMENTO	1213	OPCIONADO	1030651234 MONICA CAROLINA VEGA LARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,149,600.00	-\$ 157,250,400.00
APARTAMENTO	1302	OPCIONADO	53037431 ANA JURETH FORERO LEON (100.00%)	\$ 208,500,000.00	\$ 30,308,000.00	-\$ 174,192,000.00
APARTAMENTO	1303	OPCIONADO	1056779688 ALEXANDER GARCIA MONTONA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,300,000.00	-\$ 158,100,000.00
APARTAMENTO	1305	OPCIONADO	1022424413 VAIERA CONTRERAS TOVAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,532,000.00	-\$ 146,868,000.00
APARTAMENTO	1306	OPCIONADO	27591429 YOLLY CONSTANZA MENDOZA DUARTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,502,000.00	-\$ 150,898,000.00
APARTAMENTO	1308	OPCIONADO	1022953753 MARCELA ZAMBRANO RUEDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,000,000.00	-\$ 148,400,000.00
APARTAMENTO	1309	OPCIONADO	1024593542 CAMILO ANDRES DIAZ ESPITAL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,080,000.00	-\$ 154,320,000.00
APARTAMENTO	1310	OPCIONADO	53027753 NICHORA LJIANA RODRIGUEZ MORA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,380,000.00	-\$ 164,020,000.00
APARTAMENTO	1311	OPCIONADO	1022389457 ANDRES FELIPE VIRQUEZ CAICEDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,000,000.00	-\$ 156,400,000.00
APARTAMENTO	1312	OPCIONADO	1022427915 JUAN PABLO MORENO LONDONO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,400,000.00	-\$ 159,000,000.00
APARTAMENTO	1313	OPCIONADO	1024580887 JUAN CAMILO LEON ESCOBAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,000,000.00	-\$ 155,400,000.00
APARTAMENTO	1402	OPCIONADO	1022426147 STHEFANY APONTE RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,556,000.00	-\$ 165,850,000.00
APARTAMENTO	1405	OPCIONADO	1024472958 MONICA ALEXANDRA	\$ 174,400,000.00	\$ 9,965,000.00	-\$ 164,435,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			FLAR LEON RAMIREZ (50.00%)			
APARTAMENTO	1508	OPCIONADO	1022361511 NEYRETH BURGOS FANDINO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,400,000.00	-\$ 156,000,000.00
APARTAMENTO	1509	OPCIONADO	1023891890 CRISTIAN CAMILO SOSA MORALES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,000,000.00	-\$ 161,400,000.00
APARTAMENTO	1510	OPCIONADO	52036028 MARTHA DEISY GONZALEZ GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 6,125,000.00	-\$ 168,275,000.00
APARTAMENTO	1511	OPCIONADO	1049620589 JOHN RODRIGUEZ RODRIGUEZ PARAMO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,900,000.00	-\$ 157,500,000.00
APARTAMENTO	1515	OPCIONADO	1032477315 MARIA ALEJANDRA LOPEZ PEREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,180,000.00	-\$ 152,220,000.00
APARTAMENTO	1601	OPCIONADO	1016999517 LAURA DANIELA VIRGUES ORFEGON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,700,000.00	-\$ 154,700,000.00
APARTAMENTO	1603	OPCIONADO	1030048859 MILTON JIJUAN CUERVO GL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,500,750.00	-\$ 154,899,250.00
APARTAMENTO	1605	OPCIONADO	1022417270 SEBASTIAN CAMILO HERRERA CUCAITA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,611,000.00	-\$ 159,789,000.00
APARTAMENTO	1606	OPCIONADO	1031168181 KAREN GINETH GOMEZ TOLOSA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,110,000.00	-\$ 157,290,000.00
APARTAMENTO	1608	OPCIONADO	1032453509 JENNY SORELY LOZANO DE SALVADOR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,000,000.00	-\$ 164,400,000.00
APARTAMENTO	1609	OPCIONADO	52590179 IRYDIE MANUELA BACHORQUEZ (50.00%) 79738040 OSCAR LEONARDO SALGADO VILLAFRADEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,465,000.00	-\$ 146,935,000.00
APARTAMENTO	1610	OPCIONADO	10283894 JESUS ANTONIO MINESTROZA MURCE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,000,000.00	-\$ 146,400,000.00

27/03/2023 - 10:00:00 AM - Documento de Soporte de Datos - Grupo Bancolombia Capital - Fiduciaria

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	1611	OPCIONADO	80222257 JORGE ALBERTO LOPEZ PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,000,000.00	-\$ 144,400,000.00
APARTAMENTO	1612	OPCIONADO	1022383563 ANGIE PAOLA TOVAR OSORIO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 31,320,000.00	-\$ 143,080,000.00
APARTAMENTO	1613	OPCIONADO	52125043 ROSA MARIA GARCIA ARIAS (50.00%) 79664581 JAIRO ENRIQUE CAICEDO ORTIZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,660,000.00	-\$ 148,740,000.00
APARTAMENTO	1701	OPCIONADO	1018484272 LAURA CATHERIN GARCIA RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,600,000.00	-\$ 149,800,000.00
APARTAMENTO	1702	OPCIONADO	79088555 JUAN MANUEL GALVIS GUEVARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,990,000.00	-\$ 161,500,000.00
APARTAMENTO	1703	OPCIONADO	1016053262 PAOLA ANDREA RODRIGUEZ CORREDOR (50.00%) 1022126171 CARLOS ENRIQUE RODRIGUEZ BARRASAN (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	1705	OPCIONADO	52523325 SANDRA FAJARDO MOLANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,564,000.00	-\$ 146,836,000.00
APARTAMENTO	1706	OPCIONADO	1013595796 ROBINSON ANDRES MURCIA TIVAQUIRA (50.00%) 1013601971 DIANA PAOLA FARGO VALENCIA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,780,000.00	-\$ 157,620,000.00
APARTAMENTO	1707	OPCIONADO	33070535 JEYKA CAROLINA MONTERO MIRANDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,600,000.00	-\$ 157,800,000.00
APARTAMENTO	1708	OPCIONADO	1007678943 ANDRES FELIPE LEON HOLGUIS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	1709	OPCIONADO	1009443113 LAURA XIMENA FERNANDEZ BUTRADIO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,106,400.00	-\$ 157,293,600.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			1022442574 DANIEL ESTEBAN PAEZ PINZON (50.00%)			
APARTAMENTO	1711	OPCIONADO	1022421898 ZULLY PAOLA LOPEZ PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,500,000.00	-\$ 149,900,000.00
APARTAMENTO	1712	OPCIONADO	1075675480 JAVIER NICOLAY ALGARRA DIAZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,388,000.00	-\$ 147,012,000.00
APARTAMENTO	1713	OPCIONADO	79963183 JULIO CESAR MALDONADO MOLINA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,720,000.00	-\$ 156,680,000.00
APARTAMENTO	1803	OPCIONADO	52313162 CLAUDIA PATRICIA QUINTERO LOZANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,075,000.00	-\$ 156,327,000.00
APARTAMENTO	1805	OPCIONADO	1030600777 CAMILA FERNANDA PIÑEROS MURCE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,598,000.00	-\$ 158,802,000.00
APARTAMENTO	1806	OPCIONADO	46380021 LUZ ANGELA ARVALO CRUZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,120,000.00	-\$ 154,280,000.00
APARTAMENTO	1807	OPCIONADO	1022326114 YEHIMY FERNANDA LOPEZ ROJAS (50.00%) 74360494 PEDRO CAMARGO DIAZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 160,600,000.00
APARTAMENTO	1808	OPCIONADO	1007512926 ANA LUCIA RUIZ VARON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,000,000.00	-\$ 157,400,000.00
APARTAMENTO	1809	OPCIONADO	1032482909 LADY LORENA FLOREZ MARTINEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,538,905.00	-\$ 160,861,095.00
APARTAMENTO	1810	OPCIONADO	1014293267 SIVIANA TAMAYO BOHORQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,305,150.00	-\$ 148,094,850.00
APARTAMENTO	1811	OPCIONADO	79493008 SANTI ORLANDO PEÑA CAÑON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 37,952,000.00	-\$ 146,448,000.00
APARTAMENTO	1812	OPCIONADO	1068974439 SHIRLE LORENA BORBON ROJAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,200,000.00	-\$ 157,200,000.00
APARTAMENTO	1813	OPCIONADO	39319904 JUDITH DEL SOCORRO PEREZ	\$ 174,400,000.00	\$ 28,800,000.00	-\$ 153,600,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			CANTERO (50.00%) 91514896 EMANUEL ARCINEGAS- LEON (50.00%)			
APARTAMENTO	1901	OPCIONADO	79660320 JUAN DE JESUS MARTINEZ AMAYA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 18,000,000.00	-\$ 186,500,000.00
APARTAMENTO	1902	OPCIONADO	1013586601 EDNA LILIANA CUCHIMACQUE LUEVAS (50.00%) 80768836 GABRIEL ALEJANDRO MARTINEZ AMAYA (50.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 11,200,000.00	-\$ 193,300,000.00
APARTAMENTO	1903	OPCIONADO	52305945 NURIA OFELIA CASTILLO COY (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,580,000.00	-\$ 161,820,000.00
APARTAMENTO	1905	OPCIONADO	1012428111 DAVID ORLANDO ORTIZ SARDAL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	1908	OPCIONADO	1000492408 LILIANA MAZO QUIRINES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,747,000.00	-\$ 159,653,000.00
APARTAMENTO	1909	OPCIONADO	1024561552 LIZETH MAVERLY MARTINEZ GUTIERREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,000,000.00	-\$ 159,400,000.00
APARTAMENTO	1910	OPCIONADO	1001184502 JUAN DIEGO MARTINEZ PINEDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,394,400.00	-\$ 163,005,600.00
APARTAMENTO	1911	OPCIONADO	80225159 JAIRO ALEXANDER PERA JAMIDY (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,200,000.00	-\$ 162,200,000.00
APARTAMENTO	1912	OPCIONADO	39653014 DORA EFIGENIA LOPEZ DUTAMA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,300,000.00	-\$ 158,100,000.00
APARTAMENTO	2002	OPCIONADO	53017431 ANA KURIETH FORERO LEON (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 10,308,000.00	-\$ 194,192,000.00
APARTAMENTO	2003	OPCIONADO	1023989140 JESSICA TATIANA CANO LINARES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,550,000.00	-\$ 154,850,000.00
APARTAMENTO	2005	OPCIONADO	28835983 CARMEN ROA GALLEGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,588,000.00	-\$ 156,812,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			ARIAS (100.00%)			
APARTAMENTO	2111	OPCIONADO	3254888 ELBERTO TORRES OLIVARES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,616,000.00	-\$ 146,784,000.00
APARTAMENTO	2201	OPCIONADO	53136922 ELEONORA ALEJANDRA ALVAREZ PINELA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,000,000.00	-\$ 146,400,000.00
APARTAMENTO	2202	OPCIONADO	52581228 MARCOS BERNAL (50.00%) 79625218 BERNARDINO ESPINA HERNANDEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,500,000.00	-\$ 151,900,000.00
APARTAMENTO	2203	OPCIONADO	71385023 HERVYN DELGADO MEJIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,780,000.00	-\$ 163,620,000.00
APARTAMENTO	2206	OPCIONADO	1010500690 GERMAN SIMON MARIN MEJIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,500,000.00	-\$ 149,900,000.00
APARTAMENTO	2207	OPCIONADO	100000061E LAURA XIMENA ARDELA GODOY (50.00%) 106023487J JOHAN SNEYDER FELIX ACEVEDO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,608,000.00	-\$ 159,792,000.00
APARTAMENTO	2208	OPCIONADO	1012427514 SNEYDER ESTEBAN ARDELA JIMENEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,950,000.00	-\$ 153,450,000.00
APARTAMENTO	2209	OPCIONADO	51762217 YUMA ESPERANZA CHAPARRO SABOGAL (50.00%) 80070644 LUIS EDUARDO JIMENEZ CHAPARRO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,536,000.00	-\$ 159,864,000.00
APARTAMENTO	2210	OPCIONADO	1080569265 YEMMY PAOLA PINELA BERNAL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,000,000.00	-\$ 158,400,000.00
APARTAMENTO	2211	OPCIONADO	1033810758 JESSON STEVEN BARBOSA MATTAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,694,000.00	-\$ 145,706,000.00
APARTAMENTO	2212	OPCIONADO	1013588106 BLANCA	\$ 174,400,000.00	\$ 23,500,000.00	-\$ 150,900,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			ELIZABETH ALVAREZ PINILLA (100.00%)			
APARTAMENTO	2213	OPCIONADO	1022415917 DANIEL SANTIAGO JIMENEZ CASAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 38,315,000.00	-\$ 136,085,000.00
APARTAMENTO	2301	OPCIONADO	1030650574 YDRA LINETH LARA CASTAÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,600,000.00	-\$ 143,800,000.00
APARTAMENTO	2302	OPCIONADO	52172315 RUTH MELLY RODRIGUEZ BELTRAN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,500,000.00	-\$ 149,900,000.00
APARTAMENTO	2303	OPCIONADO	1000018403 NICOLE NATALIA PULIDO GARCIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,275,000.00	-\$ 165,125,000.00
APARTAMENTO	2305	OPCIONADO	52189124 LILIANA ESPERANZA RODRIGUEZ GARCIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,800,000.00	-\$ 147,600,000.00
APARTAMENTO	2306	OPCIONADO	1017617782 MELISSA CARDONA BRAND (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,300,000.00	-\$ 158,100,000.00
APARTAMENTO	2307	OPCIONADO	79643975 VICTOR ALEJANDRO BALLEEN CHELON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	2308	OPCIONADO	52935467 DIANA ALEJANDRA TABORDA FORERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,200,000.00	-\$ 163,200,000.00
APARTAMENTO	2309	OPCIONADO	79583911 CARLOS EDUARDO CASTILLO VALEGAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,990,000.00	-\$ 148,410,000.00
APARTAMENTO	2310	OPCIONADO	1010840175 SARAH ANGELINE PULIDO GARCIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,492,143.00	-\$ 165,907,857.00
APARTAMENTO	2311	OPCIONADO	52371849 MONICA RODRIGUEZ PREDADO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 35,000,000.00	-\$ 139,400,000.00
APARTAMENTO	2312	OPCIONADO	1033795290 LAJRA GARCIA MARTIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,230,000.00	-\$ 158,170,000.00
APARTAMENTO	2313	OPCIONADO	1007382539 JUDY NATALIA ROJAS	\$ 174,400,000.00	\$ 25,420,000.00	-\$ 148,980,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			ESCARRAGA (100.00%)			
APARTAMENTO	2401	OPCIONADO	1013020905 HAROLD ANDRES SANCHEZ CONTRERAS (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 18,584,000.00	-\$ 175,916,000.00
APARTAMENTO	2402	OPCIONADO	1013640953 ANDREA DEL PIAR RUIZ CUESTA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 19,900,000.00	-\$ 174,600,000.00
APARTAMENTO	2403	OPCIONADO	19467002 JORGE EUECER MORALES VELASCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,400,000.00	-\$ 148,000,000.00
APARTAMENTO	2405	OPCIONADO	1012420465 DANIEL ALEJANDRO GALEANO NARANJO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,980,000.00	-\$ 162,420,000.00
APARTAMENTO	2406	OPCIONADO	1012438238 JENNIFER LORINA VIVAS CHALA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,925,000.00	-\$ 164,475,000.00
APARTAMENTO	2408	OPCIONADO	79647786 WILSON RAUL BALLEN CHILLON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,500,000.00	-\$ 162,900,000.00
APARTAMENTO	2409	OPCIONADO	64719299 LISA MARGARITA MONTALVO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,866,000.00	-\$ 158,534,000.00
APARTAMENTO	2410	OPCIONADO	1013582562 LUIS GABRIEL SANCHEZ OSOHO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,020,000.00	-\$ 137,380,000.00
APARTAMENTO	2411	OPCIONADO	53077293 LUZ YESICA MONTAÑEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,248,000.00	-\$ 150,152,000.00
APARTAMENTO	2412	OPCIONADO	80795521 CESAR ALBERTO MENEZ RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,050,000.00	-\$ 162,350,000.00
APARTAMENTO	2413	OPCIONADO	1018482745 SERGIO ALEJANDRO ALDANA TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,960,000.00	-\$ 163,500,000.00
APARTAMENTO	2502	OPCIONADO	1011148570 YORBY GONZALEZ AVILA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 24,300,000.00	-\$ 180,200,000.00
APARTAMENTO	2505	OPCIONADO	80257345 JOSE DANILO CESPEDES MELO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,960,000.00	-\$ 161,500,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2506	OPCIONADO	39678228 ELIZABETH PEREZ CLARTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,610,000.00	-\$ 147,790,000.00
APARTAMENTO	2507	OPCIONADO	3019054101 JUAN DAVID ORREGO SUAREZ (50.00%) 1022368184 JULIANA CARO SUAREZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,500,000.00	-\$ 154,900,000.00
APARTAMENTO	2508	OPCIONADO	32832943 ANAMAR CASALLAS BONILLA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,680,000.00	-\$ 156,720,000.00
APARTAMENTO	2509	OPCIONADO	3102833714 VALESKA DE JESUS MONTALVO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,800,000.00	-\$ 155,600,000.00
APARTAMENTO	2510	OPCIONADO	51915343 MARTHA MONICA CALDERON DUARTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,724,000.00	-\$ 152,676,000.00
APARTAMENTO	2511	OPCIONADO	1022422420 DESY LORENA TELLEZ GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,735,000.00	-\$ 162,665,000.00
APARTAMENTO	2512	OPCIONADO	1022383430 JORGE ANDRES CUETOCHAMBO ROA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,506,000.00	-\$ 153,894,000.00
APARTAMENTO	2513	OPCIONADO	3039573811 JOSE LUIS VALDEPRAMA ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,146,000.00	-\$ 157,254,000.00
APARTAMENTO	2601	OPCIONADO	1013577498 LEIDY VIVIANA PULIDO RESTREPO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 32,306,000.00	-\$ 142,094,000.00
APARTAMENTO	2605	OPCIONADO	3001347410 CARLOS SANTIAGO GALEANO NARANJO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,150,000.00	-\$ 164,250,000.00
APARTAMENTO	2606	OPCIONADO	1026281094 EDISSON ALBERTO OSORIO MURILLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,988,566.00	-\$ 143,411,432.00
APARTAMENTO	2607	OPCIONADO	1031739742 JEFERSON ALEXANDER CARLOS GUERRERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,250,000.00	-\$ 159,150,000.00
APARTAMENTO	2608	OPCIONADO	1013630198 KATHERINE	\$ 174,400,000.00	\$ 13,225,000.00	-\$ 161,175,000.00

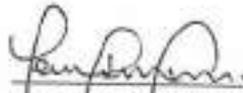
Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			ORJUELA VELASQUEZ (100.00%)			
APARTAMENTO	2609	OPCIONADO	1022428988 LAIRA LIZETH RUIZ ARENAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 31,400,000.00	-\$ 143,000,000.00
APARTAMENTO	2610	OPCIONADO	79507661 JOSE MARIA CORTES RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,500,000.00	-\$ 162,900,000.00
APARTAMENTO	2611	OPCIONADO	1091157771 XIMARA YINEF MARTINEZ RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 87,680,000.00	-\$ 86,720,000.00
APARTAMENTO	2612	OPCIONADO	1073691259 ESLENDY VANESSA SANDOVAL ARANDIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,146,000.00	-\$ 157,254,000.00
APARTAMENTO	2613	OPCIONADO	1001317439 AJAN CARLOS RUIZ ARENAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,550,000.00	-\$ 158,850,000.00
APARTAMENTO	2701	OPCIONADO	1101758021 JESUS DAVID SIERRA MATEUS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,350,000.00	-\$ 167,050,000.00
APARTAMENTO	2702	OPCIONADO	79628971 ORLAN PINEDA PANTANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,250,000.00	-\$ 144,150,000.00
APARTAMENTO	2705	OPCIONADO	1060855913 ESTEBAN RUEGA SANCHEZ (50.00%) 1091273503 LAURA NATALI RESTREPO CUELLAR (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,400,000.00	-\$ 162,000,000.00
APARTAMENTO	2706	OPCIONADO	79747575 MANUEL ANDRES TORRES GAMEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,500,000.00	-\$ 152,900,000.00
APARTAMENTO	2707	OPCIONADO	80895290 JUAN CARLOS POJAS LEDON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,000,000.00	-\$ 153,400,000.00
APARTAMENTO	2708	OPCIONADO	1016021299 NEVARDO ANDRES RUIZ NOVOA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,200,000.00	-\$ 157,200,000.00
APARTAMENTO	2709	OPCIONADO	1022388167 MILENA PATRICIA CASTAÑEDA SANCHEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,196,000.00	-\$ 166,204,000.00
APARTAMENTO	2710	OPCIONADO	1019053393 WILIAM DANIEL BERNAL SEGURA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,300,000.00	-\$ 153,100,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2711	OPCIONADO	5010178040 LUCIA CAROLINA FOJAS LEON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,850,000.00	-\$ 160,550,000.00
APARTAMENTO	2712	OPCIONADO	1057786340 JOHNY ALEXANDER PALACIO RIVERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,750,000.00	-\$ 151,650,000.00
APARTAMENTO	2713	OPCIONADO	1023933355 JOHN ALEXANDER RAMIREZ VIASUS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,875,000.00	-\$ 162,525,000.00
APARTAMENTO	2803	OPCIONADO	79510830 RICHART RUANO MARROQUIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,130,000.00	-\$ 153,270,000.00
APARTAMENTO	2805	OPCIONADO	1013043457 LINA MARIA OSÉS MARTINEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,397,300.00	-\$ 159,002,800.00
APARTAMENTO	2806	OPCIONADO	1073681296 NICOLAS CARDENAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,400,000.00	-\$ 159,000,000.00
APARTAMENTO	2807	OPCIONADO	1073697681 KAREN LORENA MORENO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	2808	OPCIONADO	40542214 ADRIANA MARCELA LOPEZ VELANDIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,543,624.00	-\$ 159,856,376.00
APARTAMENTO	2809	OPCIONADO	1023031661 HADIY NATHALIA VASQUEZ VIVAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,000,000.00	-\$ 154,400,000.00
APARTAMENTO	2810	OPCIONADO	22466485 PAOLA WENDI BELEÑO SALAS (50.00%) 79932086 GIOVANNI HERRERA ESPEJO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,200,000.00	-\$ 161,200,000.00
APARTAMENTO	2811	OPCIONADO	1010204363 MANUEL FERNANDO CAMPOS COLLAZOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,075,000.00	-\$ 157,365,000.00
APARTAMENTO	2812	OPCIONADO	1022888113 GIOVANNY ORLANDO RONDANCO VELAMEL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 81,000,000.00	-\$ 93,400,000.00
APARTAMENTO	2813	OPCIONADO	1022420506	\$ 174,400,000.00	\$ 26,520,000.00	-\$ 147,880,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			JUAN DAVID NIÑO MORENO (100.00%)			
APARTAMENTO	2901	OPCIONADO	1030571630 YERONICA LONDOÑO GARCIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,500,000.00	-\$ 155,900,000.00
APARTAMENTO	2902	OPCIONADO	1010205523 TATIANA GERALDINE TRIANA AGUIRRE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,900,000.00	-\$ 150,500,000.00
APARTAMENTO	2905	OPCIONADO	1024496209 KAROL VIVIANA ARIAS DURAN (50.00%) 1088242216 WILLIAM ANDRES PERA CASTAÑO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,226,000.00	-\$ 146,174,000.00
APARTAMENTO	2906	OPCIONADO	1022928369 KAREN MILENA ZARATE PEREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 60,500,000.00	-\$ 113,900,000.00
APARTAMENTO	2907	OPCIONADO	1022939921 ANGELICA VIVIANA MOJICA GALINDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,180,000.00	-\$ 160,220,000.00
APARTAMENTO	2908	OPCIONADO	1031162513 SHARON DANIELA INFANTE BEIRRAND (50.00%) 1072426825 JOHN ALEJANDRO ORTEGA SANTOS (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,000,000.00	-\$ 161,400,000.00
APARTAMENTO	2910	OPCIONADO	53120969 ANA MILENA MARCOJUN AREVALO (50.00%) 80054136 WILSON ALVEIRO FRANCO ESPEJO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 32,200,000.00	-\$ 162,200,000.00
APARTAMENTO	2911	OPCIONADO	1031169932 DAYAN CAROLINA GONZALEZ OSORIO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 32,930,000.00	-\$ 141,470,000.00
APARTAMENTO	2913	OPCIONADO	1013664438 KELLY TATIANA ROMERO CORTES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ -1,000,000.00	-\$ 166,400,000.00
APARTAMENTO	3001	OPCIONADO	1003635537 DIEGO FERNANDO	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			LASSO CRUZ (100.00%)			
APARTAMENTO	3002	OPCIONADO	1010294135 ANDRES DAVID SANCHEZ BOLIVAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,800,000.00	-\$ 152,600,000.00
APARTAMENTO	3008	OPCIONADO	1022366308 LEIDY JOHANNA BENTEZ SANCHEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,600,000.00	-\$ 158,800,000.00
APARTAMENTO	3009	OPCIONADO	79751211 JOSE GERARDO LOPEZ BICHORQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,350,000.00	-\$ 157,050,000.00
APARTAMENTO	3010	OPCIONADO	1030517233 JUDE IMANUEL LUICO VALENCIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,200,000.00	-\$ 163,200,000.00
			TOTAL	\$ 51,929,600,000.00	\$ 5,932,350,160.00	(\$ 45,997,249,840.00)

La presente se expide por solicitud del Fideicomitente en la ciudad de Bogota, el veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).



YENY PAOLA SANCHEZ FRANCO

Jefe de Sección

(601) 488600 EXT 14107

Celular 3204110123

yenisanc@bancolombia.com.co

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Señores
BANCO DE BOGOTÁ
 Bogotá D.C.

ASUNTO: CERTIFICADO DE VENTAS Y RECAUDO PROYECTO CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL TORRE 2

Cordial saludo,

Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribió el contrato No. 15124 de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Preventas, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A. PREVENTA CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL el día 08/04/2022, el cual presenta a la fecha 23/11/2023 el siguiente estado de unidades optadas y valor recaudo con respecto a la TORRE 2:

♦ TOTAL UNIDADES OPTADAS: 32 de 377 (85% de unidades optadas)

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	201	OPCIONADO	3030677963 JONATAN STEVEN RAMIREZ MONTENEGRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 48,500,000.00	-\$ 125,900,000.00
APARTAMENTO	202	OPCIONADO	51737754 BEATRIZ ELENA CARDONA ROCHA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,802,000.00	-\$ 143,598,000.00
APARTAMENTO	203	OPCIONADO	79539984 WILLIAM RICARDO CASAS GIL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,110,000.00	-\$ 149,290,000.00
APARTAMENTO	206	OPCIONADO	51989433 DORA SUSANA RODRIGUEZ ESPINOSA (50.00%) 79428705 MIGUEL GARCIA MORENO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 33,600,000.00	-\$ 140,800,000.00
APARTAMENTO	207	OPCIONADO	52951433 VIVIANA MARYORY RAMIREZ VARGAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,280,000.00	-\$ 160,120,000.00
APARTAMENTO	208	OPCIONADO	52307255 MARTHA LUCIA GUTIERREZ RIVERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,644,000.00	-\$ 160,756,000.00
APARTAMENTO	209	OPCIONADO	1052371241 UZETH MAGALI SALAMANCA FRANCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,114,000.00	-\$ 159,286,000.00
APARTAMENTO	210	OPCIONADO	53847807 ANA MARILDE BUITRAGO BUITRAGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,530,000.00	-\$ 155,870,000.00
APARTAMENTO	211	OPCIONADO	3032472800 DAVID ANDRES MEJA SUAREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,859,730.00	-\$ 159,540,270.00
APARTAMENTO	212	OPCIONADO	1090595803 DIEGO ALEXIS RODRIGUEZ GALEANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,050,000.00	-\$ 156,350,000.00
APARTAMENTO	213	OPCIONADO	53473283 SANDRA	\$ 174,400,000.00	\$ 21,524,000.00	-\$ 152,876,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			ROCIO DIAZ CONCION (100.00%)			
APARTAMENTO	301	OPCIONADO	1022640634 YEIMI LISBETH CARMONA RUGE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,000,000.00	-\$ 146,400,000.00
APARTAMENTO	302	OPCIONADO	1022390403 CAROLINA PRACHCAN MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,450,000.00	-\$ 150,950,000.00
APARTAMENTO	303	OPCIONADO	11310424 MANUEL ENRIQUE ESCOBAR RODRIGUEZ (50.00%) 51971838 MARTHA CECILIA HERRERA CONDE (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,200,000.00	-\$ 150,200,000.00
APARTAMENTO	305	OPCIONADO	1000474045 PAULA ANDREA TENIO NIÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,130,000.00	-\$ 160,270,000.00
APARTAMENTO	306	OPCIONADO	1000505441 MARIA ALEJANDRA NOVGA NIÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,130,000.00	-\$ 162,270,000.00
APARTAMENTO	307	OPCIONADO	52974033 GINA ALEJANDRA NIÑO ARAGONTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,400,000.00	-\$ 148,000,000.00
APARTAMENTO	308	OPCIONADO	1001051432 DANIEL PEUPE TENIO NIÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,130,000.00	-\$ 160,270,000.00
APARTAMENTO	309	OPCIONADO	1010015811 MARIA JOSE NOVGA NIÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,590,000.00	-\$ 157,810,000.00
APARTAMENTO	310	OPCIONADO	19448373 JOSE RICARDO GIBALDO CRISTANCHO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 29,800,000.00	-\$ 144,600,000.00
APARTAMENTO	311	OPCIONADO	1022374510 KARIN USBETH PINZON AVILA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,990,000.00	-\$ 162,410,000.00
APARTAMENTO	312	OPCIONADO	83281501 GLADYS CARYAJAL PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,290,000.00	-\$ 157,110,000.00
APARTAMENTO	313	OPCIONADO	52767233 LUZ ANGELA DIAZ CONCION (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,534,000.00	-\$ 152,876,000.00
APARTAMENTO	401	OPCIONADO	1053780994 CRISTIAN GUTIERREZ GALLEGU (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,500,000.00	-\$ 153,900,000.00
APARTAMENTO	402	OPCIONADO	53071911 NAILY ANDREA HERNANDEZ BINCÓN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,700,000.00	-\$ 162,700,000.00
APARTAMENTO	403	OPCIONADO	52848670 MARIA YOLANDA MARTINEZ GAURDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,100,000.00	-\$ 164,300,000.00
APARTAMENTO	405	OPCIONADO	51826235 MARIA ETILIA DELGADO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,496,000.00	-\$ 146,904,000.00
APARTAMENTO	406	OPCIONADO	103245070 DEMER ARLEY ZAMUDIO MORA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,200,000.00	-\$ 157,200,000.00
APARTAMENTO	407	OPCIONADO	52785570 JOVANA ANDREA NIÑO ARAGONTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,850,000.00	-\$ 150,550,000.00
APARTAMENTO	408	OPCIONADO	1023142163 DIEGO ALEJANDRO PAEZ DIAZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,962,000.00	-\$ 162,438,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	405	OPCIONADO	1033678878 IVONID CAROLINA NIÑO PARRA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,309,000.00	-\$ 174,191,000.00
APARTAMENTO	410	OPCIONADO	52835026 DIANA FARLEY TEGUA AVILA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,750,000.00	-\$ 173,750,000.00
APARTAMENTO	411	OPCIONADO	1008513615 LAURA MARCELA CAMPOS ARRIETA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,000,000.00	-\$ 157,400,000.00
APARTAMENTO	412	OPCIONADO	73463271 LUIS ALBERTO MORENO LEGUIZAMO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,000,000.00	-\$ 155,400,000.00
APARTAMENTO	413	OPCIONADO	1026286670 JUAN DAVID GONZALES FIERRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,750,000.00	-\$ 161,650,000.00
APARTAMENTO	501	OPCIONADO	80715399 MANUEL ALEJANDRO DURANGO CORREA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,130,000.00	-\$ 158,270,000.00
APARTAMENTO	502	OPCIONADO	1022380979 JOHANNA MERCEDES LOPEZ PAREDES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,000,000.00	-\$ 150,400,000.00
APARTAMENTO	588	OPCIONADO	1022368253 DORA ANGELA GONZALEZ SARMIENTO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,825,000.00	-\$ 163,575,000.00
APARTAMENTO	505	OPCIONADO	11317525 BENJAMIN SABINO DIAZ (50.00%) 13167317 YULY ANDREA BELTRAN RODRIGUEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,360,000.00	-\$ 149,040,000.00
APARTAMENTO	506	OPCIONADO	1000782677 JHONIER SEBASTIAN RANGEL GUTIERREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,840,000.00	-\$ 149,560,000.00
APARTAMENTO	507	OPCIONADO	1018491103 JOSE LUIS SALAZAR MAYORCA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,690,000.00	-\$ 157,710,000.00
APARTAMENTO	508	OPCIONADO	1023938665 CRISTIAN CAMILO CUELLAR POVEDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,492,000.00	-\$ 160,908,000.00
APARTAMENTO	509	OPCIONADO	100436233 LAURA ALEJANDRA LISCANO DIAZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 16,990,000.00	-\$ 187,510,000.00
APARTAMENTO	510	OPCIONADO	65715490 MARTHA DASSY CASTRO MUÑOZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 33,650,000.00	-\$ 170,850,000.00
APARTAMENTO	511	OPCIONADO	1000890868 PAULA ALEJANDRA COBOS FUERTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,352,000.00	-\$ 165,048,000.00
APARTAMENTO	512	OPCIONADO	1119947907 FAIBER ALEJANDRO TOMBE VILLARRAGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,146,000.00	-\$ 157,254,000.00
APARTAMENTO	513	OPCIONADO	1022375764 SANDRA MARCELA BELTRAN CANON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,370,000.00	-\$ 163,030,000.00
APARTAMENTO	602	OPCIONADO	53074461 VIVIANA ANDREA RINCÓN OCHOA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,070,000.00	-\$ 160,330,000.00
APARTAMENTO	603	OPCIONADO	1020566893 SARA ALEJANDRA TORRES TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,000,000.00	-\$ 155,400,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	605	OPCIONADO	2925487 GREGORIO HIDALGO DIAZ (50.00%) 51879190 YOLANDA INES HIDALGO QUEVEDO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 45,850,000.00	-\$ 128,550,000.00
APARTAMENTO	606	OPCIONADO	52460406 AIDE GUERRERO ROA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,320,000.00	-\$ 159,080,000.00
APARTAMENTO	607	OPCIONADO	1023013224 CRISTIAN STEVENS ARIAS RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	608	OPCIONADO	53097539 ERIKA YULIETH GOMEZ BARRERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 29,131,612.00	-\$ 145,268,388.00
APARTAMENTO	609	OPCIONADO	3000688681 JUAN DIEGO DELGADO TESLA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,325,000.00	-\$ 174,175,000.00
APARTAMENTO	611	OPCIONADO	1022364798 IVONNE MARITZA CUERVO GIL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,320,000.00	-\$ 151,080,000.00
APARTAMENTO	612	OPCIONADO	52215106 JAQUELINE PELAEZ RAMIREZ (50.00%) 79011639 CARLOS CUBILLOS RIANO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,800,000.00	-\$ 150,600,000.00
APARTAMENTO	613	OPCIONADO	19369829 MILTON HELIO CUERVO HERRERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,198,000.00	-\$ 158,202,000.00
APARTAMENTO	703	OPCIONADO	59395128 MARLENY CHAMORRO YELA (50.00%) 79979063 LEANDRO HOADINY GARCIA FARIETA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,850,000.00	-\$ 154,550,000.00
APARTAMENTO	705	OPCIONADO	1023724790 ALESSON DAYANA GUAQUETA MURILLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,980,000.00	-\$ 162,420,000.00
APARTAMENTO	706	OPCIONADO	1028473772 PAULA TATIANA AMADO ARIAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,500,000.00	-\$ 155,900,000.00
APARTAMENTO	707	OPCIONADO	30306356 MARIA DAMARIS TOVAR ORDÓZGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,703,000.00	-\$ 147,697,000.00
APARTAMENTO	708	OPCIONADO	52217321 SANDRA PATRICIA LOPEZ SIERRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,352,000.00	-\$ 153,048,000.00
APARTAMENTO	709	OPCIONADO	1015470720 DIANA PUENTES URTEGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,188,092.00	-\$ 157,211,908.00
APARTAMENTO	710	OPCIONADO	25628171 NANCY CAJEDO BAUTISTA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 40,590,000.00	-\$ 133,810,000.00
APARTAMENTO	711	OPCIONADO	79544052 MARCELO CHARRY SANCHEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,500,000.00	-\$ 164,900,000.00
APARTAMENTO	712	OPCIONADO	52901081 ANGELICA MARIA CUERVO GIL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,750,000.00	-\$ 159,650,000.00
APARTAMENTO	713	OPCIONADO	1030642460 WENDY	\$ 174,400,000.00	\$ 14,976,000.00	-\$ 159,424,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			DAYANNA FARRADO MALAVER (100.00%)			
APARTAMENTO	801	OPCIONADO	1022383881 ANDRES FELIPE MUÑOZ NIETO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,240,000.00	-\$ 161,160,000.00
APARTAMENTO	802	OPCIONADO	1022442600 VIVIAN VALENTINA HUERTAS VELEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,160,000.00	-\$ 162,240,000.00
APARTAMENTO	803	OPCIONADO	52919372 NATHALI RODRIGUEZ ORDJZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,635,000.00	-\$ 161,765,000.00
APARTAMENTO	805	OPCIONADO	1030521734 DANIEL ANDRES ALMANZA NOYDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	806	OPCIONADO	41701498 HERCLIA CARDENAS SALAMANCA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,974,000.00	-\$ 148,426,000.00
APARTAMENTO	807	OPCIONADO	1022406532 JENNIFER ZULEY CRUZ PINZON (50.00%) 1013657351 BRAYAN STEVEN TORRES CARDENAS (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,711,424.00	-\$ 156,688,576.00
APARTAMENTO	808	OPCIONADO	52311380 GLORIA PATRICIA ALBARRACIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,620,000.00	-\$ 158,780,000.00
APARTAMENTO	809	OPCIONADO	1012466125 SERGIO DANIEL PAEZ DIAZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,330,000.00	-\$ 158,070,000.00
APARTAMENTO	810	OPCIONADO	52102267 NUBIA GRALDO SANCHEZ (50.00%) 32921367 ERICA JIMENA GRALDO SANCHEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,565,000.00	-\$ 145,835,000.00
APARTAMENTO	811	OPCIONADO	1032389556 DIANA ROCIO SALDARRIAGA GALEANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,854,000.00	-\$ 152,546,000.00
APARTAMENTO	812	OPCIONADO	80273131 FELIPE LEON RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,300,000.00	-\$ 158,100,000.00
APARTAMENTO	813	OPCIONADO	79393953 CARLOS ARNULFO PEÑA CAÑON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 61,350,000.00	-\$ 113,050,000.00
APARTAMENTO	903	OPCIONADO	19324547 LUIS ALFREDO HERNANDEZ RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,100,000.00	-\$ 151,300,000.00
APARTAMENTO	905	OPCIONADO	1000914507 CAMILO ANDRES ESCOBAR BERMUDEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	906	OPCIONADO	1022394247 LAURA NELISSA SANCHEZ DAZA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,000,000.00	-\$ 161,400,000.00
APARTAMENTO	907	OPCIONADO	1013844727 NANCY PINEDA SIERRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,200,000.00	-\$ 157,200,000.00
APARTAMENTO	908	OPCIONADO	40774531 USGARY PUERTAS SOTO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,990,000.00	-\$ 159,410,000.00
APARTAMENTO	909	OPCIONADO	52311896 SANDRA PATRICIA LOPEZ MARRIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,000,000.00	-\$ 157,400,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	910	OPCIONADO	80788593 ORLANDO GONZALEZ SARMIENTO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,000,000.00	-\$ 147,400,000.00
APARTAMENTO	911	OPCIONADO	1031352466 YULI JOHANNA GONZALEZ MARTINEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,564,000.00	-\$ 158,836,000.00
APARTAMENTO	912	OPCIONADO	1032432007 LUISA FERNANDA DIAZ CARDENAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,900,000.00	-\$ 161,500,000.00
APARTAMENTO	913	OPCIONADO	1024896455 ANYELO FABIAN VILLANIL LOZANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,567,000.00	-\$ 163,833,000.00
APARTAMENTO	1001	OPCIONADO	1026557963 JULIE EMILSE MORENO ACUÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,121,000.00	-\$ 158,279,000.00
APARTAMENTO	1003	OPCIONADO	1069716020 MARIA ANGELICA TORO MENDIETA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,110,000.00	-\$ 154,290,000.00
APARTAMENTO	1005	OPCIONADO	1013582694 MIDIA CAROLINA DIAZ GARZON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,810,000.00	-\$ 166,590,000.00
APARTAMENTO	1006	OPCIONADO	52506031 MARIA LOURDES PIÑEROS MORENO (50.00%) 79305845 JAIME ALBERTO GUERRERO CAPERA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,425,000.00	-\$ 159,975,000.00
APARTAMENTO	1007	OPCIONADO	1010247880 PEDRO NICOLAS TORRES OVIEDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,600,000.00	-\$ 159,800,000.00
APARTAMENTO	1008	OPCIONADO	1013419993 OSCAR DARIO CEPEDA DEL CASTILLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,744,000.00	-\$ 163,656,000.00
APARTAMENTO	1010	OPCIONADO	1001315526 LUIS ESTEBAN CRISTANCHO CARREÑO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,025,000.00	-\$ 159,375,000.00
APARTAMENTO	1011	OPCIONADO	1000797220 TANIA PATRICIA BONILLA FAJARDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,400,000.00	-\$ 157,940,000.00
APARTAMENTO	1012	OPCIONADO	1022431744 LAURA DANIELA FAGUA MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 33,267,100.00	-\$ 141,132,900.00
APARTAMENTO	1013	OPCIONADO	1013581125 SANDRA MILENA CASTILLO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,788,000.00	-\$ 155,612,000.00
APARTAMENTO	1101	OPCIONADO	1022419920 JESSICA ALEXANDRA FRANCO FAJARDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,090,000.00	-\$ 155,310,000.00
APARTAMENTO	1302	OPCIONADO	1013588090 JENNY ADRIANA GAITAN LEÓN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,264,000.00	-\$ 159,136,000.00
APARTAMENTO	1103	OPCIONADO	79536470 CAMILO NEIRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,424,000.00	-\$ 157,976,000.00
APARTAMENTO	1105	OPCIONADO	52897743 ALEXANDRA VELASQUEZ ARAMILLO (50.00%) 79772229 EDUIN LEONARDO MATEUS ARIZA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,820,000.00	-\$ 148,580,000.00
APARTAMENTO	1106	OPCIONADO	80218298 VICTOR	\$ 174,400,000.00	\$ 20,450,000.00	-\$ 153,950,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			HERNEY ROMERO HERNANDEZ (100.00%)			
APARTAMENTO	1107	OPCIONADO	1032413952 YESMY LORENA IBAÑEZ MOSQUERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,450,000.00	-\$ 158,950,000.00
APARTAMENTO	1108	OPCIONADO	52113298 OLGA JUDITH CALDERON DUARTE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,690,000.00	-\$ 154,710,000.00
APARTAMENTO	1109	OPCIONADO	79641469 GELBER SAINTH VIRGUES RGA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 12,000,000.00	-\$ 192,500,000.00
APARTAMENTO	1110	OPCIONADO	1007668146 JEFFERSON DAVID CARDENAS MORENO (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,600,000.00	-\$ 173,900,000.00
APARTAMENTO	1111	OPCIONADO	1026895188 BRANDON STIVEN VILLAMIL AVILA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,500,000.00	-\$ 147,900,000.00
APARTAMENTO	1112	OPCIONADO	1013636563 ANDRES FELIPE GALEANO PUJIDO (50.00%) 53637285 ELVIRA GALEANO RIVERA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,800,000.00	-\$ 149,600,000.00
APARTAMENTO	1113	OPCIONADO	52763256 SANDRA YESENIA CAICEDO QUINTANA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,846,000.00	-\$ 159,554,000.00
APARTAMENTO	1201	OPCIONADO	1001306082 CAMILA ANDREA GONZALEZ ARGUELLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	1202	OPCIONADO	1022960371 LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ QUIROGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,590,000.00	-\$ 166,810,000.00
APARTAMENTO	1203	OPCIONADO	80070324 EDWIN ALEJANDRO PRECIADO ORTEGA (50.00%) 53066467 CONSTANZA BENAVIDES LOPEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,000,000.00	-\$ 149,400,000.00
APARTAMENTO	1205	OPCIONADO	1022442974 JUAN PABLO ROMERO SANCHEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	1206	OPCIONADO	1014296981 KAREN LIZETH GUTIERREZ ARDILA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,280,000.00	-\$ 163,120,000.00
APARTAMENTO	1207	OPCIONADO	1033820562 SEBASTIAN CAMILO CUCARIANO ARDILA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,760,000.00	-\$ 163,640,000.00
APARTAMENTO	1208	OPCIONADO	79925273 PABLO ANDRES AMADO SALAMANCA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,600,000.00	-\$ 156,800,000.00
APARTAMENTO	1209	OPCIONADO	80059126 WILLIAM MARTINEZ PULIDO (50.00%) 79618372 MAURICIO CASTILLO (50.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,393,000.00	-\$ 174,107,000.00
APARTAMENTO	1210	OPCIONADO	1010165165 LUIS ALBERTO RAMIREZ BELTRAN (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 26,640,000.00	-\$ 177,860,000.00
APARTAMENTO	1211	OPCIONADO	1001187853 ZARA ESTEFANIA SALAZAR CONTRERAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,350,000.00	-\$ 163,050,000.00

Documento generado por el sistema de información de la Fiduciaria Bancolombia S.A. No debe ser considerado como un instrumento de crédito.

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	1211	OPCIONADO	1013439585 JEYMY ALEJANDRA NIÑO PARRADO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,602,000.00	-\$ 164,798,000.00
APARTAMENTO	1213	OPCIONADO	1039639139 LINDA ESTEFANIA SANCHEZ LEGUIGAMO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,900,000.00	-\$ 158,500,000.00
APARTAMENTO	1301	OPCIONADO	52370686 SONIA CECILIA GUZMAN RODRIGUEZ (50.00%) 79905790 GUIDOVANNI PARRAGA SALVADOR (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,080,000.00	-\$ 152,320,000.00
APARTAMENTO	1302	OPCIONADO	4131705 RAFAEL MENDOZA RUIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,200,000.00	-\$ 147,200,000.00
APARTAMENTO	1303	OPCIONADO	1019471851 ANGELA MARCELA ROSETO GARDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,855,000.00	-\$ 158,545,000.00
APARTAMENTO	1305	OPCIONADO	20585623 CLARA IVES BELTRAN HERNANDEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 29,500,000.00	-\$ 144,900,000.00
APARTAMENTO	1306	OPCIONADO	1131064817 ANDRELYS VANESSA BRITO AÑEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,000,000.00	-\$ 150,400,000.00
APARTAMENTO	1307	OPCIONADO	52217807 ANDREA GUZMAN BOTACHE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	1308	OPCIONADO	1018429106 WILLINGTON ORTIZ CASTAÑEDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 91,000,000.00	-\$ 83,400,000.00
APARTAMENTO	1310	OPCIONADO	19214146 OCTAVIO PEREZ SIERRA (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 23,200,000.00	-\$ 181,300,000.00
APARTAMENTO	1311	OPCIONADO	5242557 YUDY ANDREA RODRIGUEZ RICON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,400,000.00	-\$ 146,000,000.00
APARTAMENTO	1312	OPCIONADO	1033730863 ANGELA YIETH GARCIA MORENO (50.00%) 80791562 RONALD FERNEY RODRIGUEZ DIAZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,200,000.00	-\$ 164,200,000.00
APARTAMENTO	1313	OPCIONADO	1022394755 JONAN RICOLAS TORRES BLANCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,182,000.00	-\$ 159,218,000.00
APARTAMENTO	1401	OPCIONADO	1012439333 ANDRES FELIFE DELGADO TEGUA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,956,000.00	-\$ 148,444,000.00
APARTAMENTO	1402	OPCIONADO	1001170878 SHANON DANITH FARROQUIANO DURANGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,200,000.00	-\$ 155,200,000.00
APARTAMENTO	1403	OPCIONADO	1033773237 ANDRES FELIPE SIAVOQUE ANDRADE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,210,000.00	-\$ 167,190,000.00
APARTAMENTO	1405	OPCIONADO	52934464 YEINY MARITZA MEDINA GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,635,000.00	-\$ 161,765,000.00
APARTAMENTO	1406	OPCIONADO	1030677351 ALEJANDRA BONILLA FAJARDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,918,000.00	-\$ 149,482,000.00
APARTAMENTO	1407	OPCIONADO	1039732333 ANDRES	\$ 174,400,000.00	\$ 25,436,000.00	-\$ 148,964,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			JULIAN BARRETO PULIDO (100.00%)			
APARTAMENTO	1408	OPCIONADO	3284208 MARIO NEL BIAÑO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 85,020,000.00	-\$ 89,380,000.00
APARTAMENTO	1409	OPCIONADO	52745051 MAGDA LUJANA HERRERA MARTINEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,200,000.00	-\$ 148,200,000.00
APARTAMENTO	1410	OPCIONADO	1013668252 BLANCA PATRICIA RODRIGUEZ OVALLE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,750,000.00	-\$ 161,650,000.00
APARTAMENTO	1411	OPCIONADO	19321408 JOSE AQUILEO BELTRAN MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,560,000.00	-\$ 166,840,000.00
APARTAMENTO	1412	OPCIONADO	1026600237 KAREN MORALES RODRIGUEZ (50.00%) 1031175733 MAYKOL ESTIBEN MORALES RODRIGUEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,000,000.00	-\$ 146,400,000.00
APARTAMENTO	1413	OPCIONADO	2022417060 KELLY JOHANNA SALDAÑA LOZANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,350,000.00	-\$ 156,040,000.00
APARTAMENTO	1501	OPCIONADO	11325672 MANUEL ANTONIO AYALA BERNAL (50.00%) 35462378 LUZ ALDORA VELANDIA BUITRAGO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,190,000.00	-\$ 146,210,000.00
APARTAMENTO	1502	OPCIONADO	63434185 LIGIA MARIA ARIZA MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,500,000.00	-\$ 156,900,000.00
APARTAMENTO	1503	OPCIONADO	1016044311 JHONNY ALEJANDRO RAMIREZ CAÑON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,400,000.00	-\$ 158,000,000.00
APARTAMENTO	1505	OPCIONADO	80731542 JESUS ANTONIO MORENO AGREDO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,200,000.00	-\$ 156,200,000.00
APARTAMENTO	1506	OPCIONADO	1030596056 CESAR DAVID GUZMAN BOTACHE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,500,000.00	-\$ 165,900,000.00
APARTAMENTO	1507	OPCIONADO	1070002394 CARLOS IVAN CAÑAS BONILLA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,534,000.00	-\$ 157,866,000.00
APARTAMENTO	1508	OPCIONADO	80436332 LUIS FERNANDO PULIDO TRIVIVO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 66,500,000.00	-\$ 107,900,000.00
APARTAMENTO	1509	OPCIONADO	1007305959 JESSICA LORENA BERMUDEZ ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,837,700.00	-\$ 155,562,300.00
APARTAMENTO	1510	OPCIONADO	1013628014 LEIDER HERNAN CORREA MONCADA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 3,772,000.00	-\$ 170,628,000.00
APARTAMENTO	1511	OPCIONADO	80244749 NORBEY ALFONSO MARTINEZ RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,990,000.00	-\$ 148,410,000.00
APARTAMENTO	1512	OPCIONADO	1001274046 LADY DAYANA MARTINEZ SANCHEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,380,000.00	-\$ 159,020,000.00
APARTAMENTO	1513	OPCIONADO	1033767058 BRANDO	\$ 174,400,000.00	\$ 18,900,000.00	-\$ 155,500,000.00

Este documento es una copia de seguridad de los datos de la base de datos de la Fiduciaria Bancolombia. No debe ser utilizado para fines legales.

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			FEIZZCLA AMAYA (100.00%)			
APARTAMENTO	1662	OPCIONADO	23605462 DORA CUESTA BOHORQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,500,000.00	-\$ 162,900,000.00
APARTAMENTO	1605	OPCIONADO	1007101294 ANGELA STEPHANIE MUÑOZ GAMBOA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,164,000.00	-\$ 154,236,000.00
APARTAMENTO	1606	OPCIONADO	1022358273 EDNA ROCIO MALDONADO MANRIQUE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,076,000.00	-\$ 159,324,000.00
APARTAMENTO	1608	OPCIONADO	1056410642 KELLY JOHANA SUAREZ BUITRAGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 31,200,000.00	-\$ 153,200,000.00
APARTAMENTO	1609	OPCIONADO	1022398482 PABLO ANDRES JIMENEZ NUÑEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,100,000.00	-\$ 164,300,000.00
APARTAMENTO	1610	OPCIONADO	92702122 MARTHA LILIANA ESPARA COLLAZOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,990,000.00	-\$ 148,410,000.00
APARTAMENTO	1611	OPCIONADO	1022396179 JUAN DAVID PEREZ CAMARGO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,774,000.00	-\$ 159,626,000.00
APARTAMENTO	1612	OPCIONADO	52478241 LEIDY CONSTANZA PULIDO LARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,900,000.00	-\$ 146,500,000.00
APARTAMENTO	1613	OPCIONADO	1014281674 JHELLEN TATIANA JIMENEZ ROMAN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,700,000.00	-\$ 155,700,000.00
APARTAMENTO	1701	OPCIONADO	41778106 LUZ HELENA AGUDELO PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,300,000.00	-\$ 154,100,000.00
APARTAMENTO	1702	OPCIONADO	1070521778 BERTHA ANDREA MARTINEZ JIMENEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,050,000.00	-\$ 162,350,000.00
APARTAMENTO	1703	OPCIONADO	1024512629 LUIS EDUARDO RUBIANO PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 37,160,000.00	-\$ 137,240,000.00
APARTAMENTO	1704	OPCIONADO	51898916 ELSA MARIA RODRIGUEZ CONTRERAS (50.00%) 79856621 WILLIAM HERNAN ANZA PEÑA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,850,000.00	-\$ 153,550,000.00
APARTAMENTO	1705	OPCIONADO	1022380070 BRAYAN SNEIDER BARON BUENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,000,000.00	-\$ 148,400,000.00
APARTAMENTO	1706	OPCIONADO	41615638 CLEMENCIA GONZALEZ DE VASQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 46,649,000.00	-\$ 127,751,000.00
APARTAMENTO	1707	OPCIONADO	28307515 LUZ MARY MATEUS QUINTERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,690,000.00	-\$ 158,710,000.00
APARTAMENTO	1708	OPCIONADO	79623921 OSCAR RICARDO BAÑEZ CEPEDES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,061,000.00	-\$ 161,339,000.00
APARTAMENTO	1709	OPCIONADO	1010560863 JESICA NATALIA MORA BOHORQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,000,000.00	-\$ 154,400,000.00
APARTAMENTO	1710	OPCIONADO	1018490514 JUAN MANUEL GUTIERREZ CASTIBLANCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,580,000.00	-\$ 165,820,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	1711	OPCIONADO	1026270025 JUAN CARLOS RAMIREZ GIL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,710,000.00	-\$ 162,690,000.00
APARTAMENTO	1712	OPCIONADO	1018446699 JULIAN ANDRES RODRIGUEZ MUÑOZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,322,000.00	-\$ 159,078,000.00
APARTAMENTO	1713	OPCIONADO	1026266197 YULY MARCELA BIMENEZ MUMPAQUE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,060,000.00	-\$ 153,340,000.00
APARTAMENTO	1801	OPCIONADO	1022423588 JUAN CARLOS CRUZ PEDRERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,000,000.00	-\$ 155,400,000.00
APARTAMENTO	1802	OPCIONADO	80061771 JOHN MANUEL OSORIO BELLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,622,000.00	-\$ 162,778,000.00
APARTAMENTO	1803	OPCIONADO	1020756730 RODRIGO CARD QUINTERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,100,000.00	-\$ 161,300,000.00
APARTAMENTO	1805	OPCIONADO	1022386750 NELSON JAVIER RUBIANO PRADA (50.00%) 1026256918 SINDI CAROLINA NARANJO GONZALEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,170,000.00	-\$ 153,230,000.00
APARTAMENTO	1806	OPCIONADO	1030605678 JENNIFER ALEXANDRA PULIDO LOPEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,000,000.00	-\$ 155,400,000.00
APARTAMENTO	1808	OPCIONADO	51665466 CLARA MRS CECILIA ROMERO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 42,900,000.00	-\$ 131,500,000.00
APARTAMENTO	1809	OPCIONADO	79618372 MAURICIO CASTILLO (50.00%) 80359126 WILLIAM MARTINEZ PULIDO (50.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 32,122,000.00	-\$ 172,378,000.00
APARTAMENTO	1810	OPCIONADO	1022385861 DIANA CAROLINA SIMBACUEBA TOVAR (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 27,910,000.00	-\$ 176,590,000.00
APARTAMENTO	1811	OPCIONADO	1032504970 YESSICA PANIAGUA LAMPREA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,080,000.00	-\$ 151,320,000.00
APARTAMENTO	1812	OPCIONADO	41778106 LUZ HELENA AGUDELO PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,000,000.00	-\$ 156,400,000.00
APARTAMENTO	1813	OPCIONADO	1030672121 PAOLA ANDREA GOMEZ CASTILLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,715,000.00	-\$ 161,685,000.00
APARTAMENTO	1901	OPCIONADO	1023918131 SHDY LORENA HURTADO TAVERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,113,000.00	-\$ 152,287,000.00
APARTAMENTO	1902	OPCIONADO	1070618427 DANIEL FERNANDO HERNANDEZ SUAREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,556,000.00	-\$ 162,844,000.00
APARTAMENTO	1903	OPCIONADO	1007866513 JUAN SEBASTIAN RUBIO PARRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,480,000.00	-\$ 155,000,000.00
APARTAMENTO	1905	OPCIONADO	53031240 SUGEY CATHERINE MORENO TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,880,000.00	-\$ 147,520,000.00
APARTAMENTO	1906	OPCIONADO	1032410710 PAOLA ANDREA PEDRAZA OLAYA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,956,000.00	-\$ 148,444,000.00

Este documento es una copia impresa de un documento electrónico. Para verificar la autenticidad del documento, consulte el sitio web de la Fiduciaria Bancolombia.

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	1908	OPCIONADO	1023431674 JUAN CARLO CABEZAS MARROQUIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,904,000.00	-\$ 161,496,000.00
APARTAMENTO	1910	OPCIONADO	79920724 SAMUEL DAVID SANCHEZ GOMEZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 27,790,000.00	-\$ 176,710,000.00
APARTAMENTO	1911	OPCIONADO	80757701 CARLOS ANDRES CASTILLO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,000,000.00	-\$ 159,400,000.00
APARTAMENTO	1912	OPCIONADO	52934496 MARTHA CECILIA RUIZ AIBARRACIN (50.00%) 79959748 DARIO RODRIGUEZ PANTOJA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,450,000.00	-\$ 160,950,000.00
APARTAMENTO	1913	OPCIONADO	51754446 LUZ DARY FAJARDO LOPEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,990,000.00	-\$ 148,410,000.00
APARTAMENTO	2001	OPCIONADO	1030579277 YURY ALEJANDRA RUBIO MDRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,050,000.00	-\$ 160,350,000.00
APARTAMENTO	2002	OPCIONADO	52706816 SORAIDA CEBALLOS USUGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,500,000.00	-\$ 154,900,000.00
APARTAMENTO	2003	OPCIONADO	1057493696 SANDRA MIREYA PABLOS ARVAS (50.00%) 79924912 OIDEN CEBALLOS USUGA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,300,000.00	-\$ 167,100,000.00
APARTAMENTO	2005	OPCIONADO	1022409642 LEONARDO ARIAS GARCIA (50.00%) 1030681676 MAYERLI ALEJANDRA CUBILLOS LOPEZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	2006	OPCIONADO	1491146485 JESSICA ALEJANDRA LEON CEPEDA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,846,000.00	-\$ 155,554,000.00
APARTAMENTO	2007	OPCIONADO	1023880419 DIEGO ANDRES MARTINEZ RUIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,502,500.00	-\$ 164,897,500.00
APARTAMENTO	2008	OPCIONADO	1014214498 HAMILTON LOZANO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,396,000.00	-\$ 167,004,000.00
APARTAMENTO	2009	OPCIONADO	52475280 MARTHA NANCY MARTINEZ RUIZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 32,122,000.00	-\$ 172,378,000.00
APARTAMENTO	2010	OPCIONADO	3070621069 LIDY MARCELA AREVALO GONZALEZ (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 27,790,000.00	-\$ 176,800,000.00
APARTAMENTO	2011	OPCIONADO	1018515285 LAURA PATRICIA CACERES BARRERA (50.00%) 503004689 ROSMEL ALEXANDER MARQUEZ LEON (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,846,000.00	-\$ 162,554,000.00
APARTAMENTO	2012	OPCIONADO	52231699 OUSA LUDA CESPEDAS MELO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,200,000.00	-\$ 160,200,000.00
APARTAMENTO	2013	OPCIONADO	52201764 NIDIAN ZUCINA ROJAS BURGOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,800,000.00	-\$ 149,600,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2101	OPCIONADO	1031160000 XICMARA ALEXANDRA ORDOZCO PARRA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,720,000.00	-\$ 163,680,000.00
APARTAMENTO	2102	OPCIONADO	2000688082 KAREN SOFIA TALERD ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,751,500.00	-\$ 163,648,500.00
APARTAMENTO	2103	OPCIONADO	1677972384 MONICA CAROLINA ORDOÑEZ ENCISO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,400,000.00	-\$ 165,000,000.00
APARTAMENTO	2105	OPCIONADO	1000077824 JUAN DAVID CARRILLO LOPEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,500,000.00	-\$ 151,900,000.00
APARTAMENTO	2106	OPCIONADO	38614984 MARTHA YANETH PEREZ MONTILLA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,020,000.00	-\$ 151,380,000.00
APARTAMENTO	2107	OPCIONADO	1030573254 CINDY NATALIA ARDILA LOAIZA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,200,000.00	-\$ 148,200,000.00
APARTAMENTO	2108	OPCIONADO	53076912 XIMENA ANDREA LOZANO TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,297,000.00	-\$ 158,103,000.00
APARTAMENTO	2109	OPCIONADO	52855736 NUBIA SANABRIA RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 29,900,000.00	-\$ 144,500,000.00
APARTAMENTO	2110	OPCIONADO	52953461 VIVIANA MARCELA SAYVEDRA HERRERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 31,380,000.00	-\$ 143,020,000.00
APARTAMENTO	2111	OPCIONADO	1127625175 DANIEL ALFONSO MENDEZ GUTIERREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,025,000.00	-\$ 158,375,000.00
APARTAMENTO	2112	OPCIONADO	1056908524 ALEX ANTONIO BARRERA CASTRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,210,000.00	-\$ 156,190,000.00
APARTAMENTO	2113	OPCIONADO	53118744 NANCY YANETH QUINTERO GOMEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,900,000.00	-\$ 161,500,000.00
APARTAMENTO	2201	OPCIONADO	51809587 BLANCA DIANA MORENO TORO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,368,000.00	-\$ 159,032,000.00
APARTAMENTO	2202	OPCIONADO	80827835 WILLIAN FERNEY GUTIERREZ HERRERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,570,000.00	-\$ 161,830,000.00
APARTAMENTO	2205	OPCIONADO	53030417 JENNIFER KAREN PLAZAS CASTELBLANCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,558,000.00	-\$ 165,842,000.00
APARTAMENTO	2206	OPCIONADO	80904321 CHRISTIAN CAMILO FORERO DUCUARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,060,000.00	-\$ 161,340,000.00
APARTAMENTO	2207	OPCIONADO	1030542292 OSCAR DANIEL DIAZ CAMELO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,030,000.00	-\$ 157,370,000.00
APARTAMENTO	2208	OPCIONADO	41654975 BLANCA ELAYNE TORRES BENAVIDES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,100,000.00	-\$ 152,300,000.00
APARTAMENTO	2209	OPCIONADO	1013802247 LEIDY PAOLA JIMENEZ AGUILAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,500,000.00	-\$ 159,900,000.00
APARTAMENTO	2210	OPCIONADO	1014589218 JUAN SEBASTIAN TRIVIÑO TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,300,000.00	-\$ 158,100,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2211	OPCIONADO	19478298 RUBEN DARIO MORENO TORO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 12,842,000.00	-\$ 161,558,000.00
APARTAMENTO	2212	OPCIONADO	1002541999 JEVSSON ALEXANDER HERRERA GOMEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 30,650,000.00	-\$ 143,750,000.00
APARTAMENTO	2213	OPCIONADO	1026262698 OSCAR EDUARDO DUSSAN SALAS (50.00%) 52953276 DIANA JSELL VELASQUEZ PEREZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,476,000.00	-\$ 147,924,000.00
APARTAMENTO	2302	OPCIONADO	1012393703 PAULA NATALIA CABALLERO VALCARCEL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 7,000,000.00	-\$ 167,400,000.00
APARTAMENTO	2303	OPCIONADO	1013677738 MATEO FERDINAND MANRIQUE (50.00%) 1018491079 ANJIE LORENA CAICEDO HERRERA (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,100,000.00	-\$ 161,300,000.00
APARTAMENTO	2305	OPCIONADO	1013634734 JULIETH ESTEFANIA BLANCO RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,250,000.00	-\$ 160,150,000.00
APARTAMENTO	2306	OPCIONADO	1000958913 ALEXANDRA CIFUENTES ALBARRACIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,760,000.00	-\$ 163,640,000.00
APARTAMENTO	2307	OPCIONADO	79889432 JONATHAN ALBERTO PARDO PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,300,000.00	-\$ 154,100,000.00
APARTAMENTO	2308	OPCIONADO	1072188978 YUDI ALEXANDRA JUNCA MONTOYA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,572,000.00	-\$ 152,828,000.00
APARTAMENTO	2309	OPCIONADO	1073120936 MARYAM CAROLINA PAEZ MENDOZA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,850,000.00	-\$ 162,550,000.00
APARTAMENTO	2311	OPCIONADO	1022416046 IJAN NICOLAS PARRA TELLEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,480,000.00	-\$ 163,920,000.00
APARTAMENTO	2313	OPCIONADO	1024577839 PAULA ANDREA ORTIZ CIFUENTES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,700,000.00	-\$ 149,700,000.00
APARTAMENTO	2401	OPCIONADO	1022428078 VALERIA FERNANDEZ RICO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,737,000.00	-\$ 155,663,000.00
APARTAMENTO	2402	OPCIONADO	1018428496 JUAN MANUEL PINZON CHIAPARRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,110,000.00	-\$ 154,290,000.00
APARTAMENTO	2405	OPCIONADO	1023368903 LEIDY NATALIA CARDENAS SUSUNAGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,600,000.00	-\$ 160,800,000.00
APARTAMENTO	2406	OPCIONADO	4883483433 CARLOS ALEJANDRO NUÑEZ ROJAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,876,000.00	-\$ 148,524,000.00
APARTAMENTO	2407	OPCIONADO	1032462091 CARLOS ALBERTO BERMUDEZ PALOMINO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,075,000.00	-\$ 161,325,000.00
APARTAMENTO	2409	OPCIONADO	1022430229 ALESSON NATALIA NARANJO CELIS (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 30,450,000.00	-\$ 174,050,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2410	OPCIONADO	5248893 YENNI TATIANA CELIS LEGUIZAMO (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 29,850,000.00	-\$ 174,650,000.00
APARTAMENTO	2411	OPCIONADO	3024541883 BRIAN STEVEN GONZALEZ MARTINEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 31,200,000.00	-\$ 143,200,000.00
APARTAMENTO	2412	OPCIONADO	1152921939 MARIA JOSE RODRIGUEZ MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,332,000.00	-\$ 166,068,000.00
APARTAMENTO	2413	OPCIONADO	1036551040 JULIE KATHERINE CUESTA MURCIA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,491,000.00	-\$ 145,909,000.00
APARTAMENTO	2501	OPCIONADO	65711771 NERY SANCHEZ PALACIO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 9,000,000.00	-\$ 165,400,000.00
APARTAMENTO	2502	OPCIONADO	1136883496 LAURA ANDREA VILLAMIL LOPEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,184,000.00	-\$ 159,216,000.00
APARTAMENTO	2503	OPCIONADO	1033815451 ANGE UZETH GUERRERO ANGULO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,600,000.00	-\$ 158,800,000.00
APARTAMENTO	2505	OPCIONADO	1036251144 JENNIFER CAROLINA SARMIENTO MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,200,000.00	-\$ 163,200,000.00
APARTAMENTO	2506	OPCIONADO	1023423735 SERGIO DAVID RICAURTE SANDOVAL (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,200,000.00	-\$ 158,200,000.00
APARTAMENTO	2507	OPCIONADO	1022980444 WILSON ANDRES ORTIZ CARDOSO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	2508	OPCIONADO	1030671245 JARLY SEGURA PUERTAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,000,000.00	-\$ 159,400,000.00
APARTAMENTO	2509	OPCIONADO	1022372414 LISSETH PADLA ROLDANO VELASQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 76,000,000.00	-\$ 98,400,000.00
APARTAMENTO	2510	OPCIONADO	79488739 ALVARO NEIL OLIVARIZ QUITAN (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 73,000,000.00	-\$ 131,500,000.00
APARTAMENTO	2511	OPCIONADO	30333074 DENNY ELISABETH DELGADO MORALES (50.00%) 79541868 CARLOS HERNANDO CABRERA CAJACHO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 39,000,000.00	-\$ 135,400,000.00
APARTAMENTO	2512	OPCIONADO	79658273 GERMAN FERNANDEZ RODO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,500,000.00	-\$ 147,900,000.00
APARTAMENTO	2513	OPCIONADO	52906955 GLORIA CABUYA MARIN (50.00%) 79766841 CESAR AUGUSTO VELANDIA ABRIL (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,800,000.00	-\$ 162,600,000.00
APARTAMENTO	2501	OPCIONADO	80189058 EDWARD MOJICA RODRIGUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,440,000.00	-\$ 160,960,000.00
APARTAMENTO	2502	OPCIONADO	80793225 MILTON ALJANDRO PINZON CHAFARRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,700,000.00	-\$ 154,700,000.00
APARTAMENTO	2503	OPCIONADO	1032365375 YAMILDER	\$ 174,400,000.00	\$ 8,700,000.00	-\$ 165,700,000.00

2023/03/20 - INFORMACION GENERAL: Este documento es un extracto de la información contenida en el Sistema de Información Inmobiliaria de Bancolombia. La información contenida en este documento es de carácter informativo y no constituye una oferta de inversión.

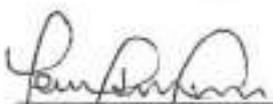
Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
			TAO PERDOMO (100.00%)			
APARTAMENTO	2605	OPCIONADO	9631693 HUGO GERMAN ARANGUREN PEDRAZA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 37,170,000.00	-\$ 137,230,000.00
APARTAMENTO	2606	OPCIONADO	80210815 ARMANDO ALFONSO RODRIGUEZ TORRES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,657,000.00	-\$ 155,743,000.00
APARTAMENTO	2607	OPCIONADO	1013620503 JIANA INES PEREZ GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,096,000.00	-\$ 156,304,000.00
APARTAMENTO	2608	OPCIONADO	1022396728 EMMANUEL RUBIANO RODRIGUEZ (50.00%) 1026290847 LAURA MELISSA MURCIA NIÑO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 24,111,000.00	-\$ 150,289,000.00
APARTAMENTO	2609	OPCIONADO	79618372 MAURICIO CASTILLO (100.00%)	\$ 204,500,000.00	\$ 31,121,000.00	-\$ 173,378,000.00
APARTAMENTO	2610	OPCIONADO	1016032997 JOHANNA MARCELA POMAR CARRERO (100.00%)	\$ 204,900,000.00	\$ 105,400,000.00	-\$ 99,500,000.00
APARTAMENTO	2611	OPCIONADO	1013090123 JAIR ESTEBAN VARGAS ESCOBAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,770,000.00	-\$ 153,630,000.00
APARTAMENTO	2612	OPCIONADO	1031169483 ANDRES FELIPE FERNANDEZ AGUIRRE (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 28,780,000.00	-\$ 145,620,000.00
APARTAMENTO	2613	OPCIONADO	1010609192 OSCAR ANDRES GARCIA IBARGUEN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,150,000.00	-\$ 156,250,000.00
APARTAMENTO	2701	OPCIONADO	1022393243 JUAN SEBASTIAN CASTAÑEDA LIRIOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,111,000.00	-\$ 157,289,000.00
APARTAMENTO	2702	OPCIONADO	52209246 CLAUDIA PINZON CHAPARRO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,000,000.00	-\$ 152,400,000.00
APARTAMENTO	2703	OPCIONADO	1013642468 ENAR DAVID RUIZ HERRERA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,712,000.00	-\$ 157,688,000.00
APARTAMENTO	2705	OPCIONADO	1013612432 JHON JAIRO VELASQUEZ PEREZ (50.00%) 1013458716 LAURA CATALINA GARCIA PEREZ (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,956,000.00	-\$ 148,444,000.00
APARTAMENTO	2706	OPCIONADO	52078765 YOLANDA CONTRERAS RAMIREZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,880,000.00	-\$ 151,520,000.00
APARTAMENTO	2707	OPCIONADO	35254111 ANGELICA MARIA SIERRA PINZON (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,000,000.00	-\$ 152,400,000.00
APARTAMENTO	2708	OPCIONADO	1018418158 OSCAR JAVIER BUSTOS PEÑA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 20,400,000.00	-\$ 154,000,000.00
APARTAMENTO	2709	OPCIONADO	1023861087 LÓRENA ESTHEFANY PINILLA ORTIZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 5,400,000.00	-\$ 168,000,000.00
APARTAMENTO	2710	OPCIONADO	1027424361 LADY DAIANA ORTEGA ARIAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,882,000.00	-\$ 146,518,000.00

LEY 1472 DE 2014 (ART. 10) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 1) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 2) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 3) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 4) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 5) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 6) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 7) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 8) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 9) - LEY 1712 DE 2014 (ART. 10)

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2711	OPCIONADO	1098613290 HILDA YANKE MARTINEZ DIAZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,000,000.00	-\$ 148,400,000.00
APARTAMENTO	2712	OPCIONADO	1030522139 CESAR PAOLO MARTIN ESCOBAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,746,000.00	-\$ 163,654,000.00
APARTAMENTO	2713	OPCIONADO	1026260172 JENNIFER CAROLINA RIVILLAS RAMOS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,147,000.00	-\$ 157,253,000.00
APARTAMENTO	2802	OPCIONADO	79471510 CARLOS ALVARO BUSTOS VARGAS (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 38,900,000.00	-\$ 136,400,000.00
APARTAMENTO	2803	OPCIONADO	78442391 ARIEL VASQUEZ TOVAR (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 19,200,000.00	-\$ 155,200,000.00
APARTAMENTO	2805	OPCIONADO	80218988 MIGUEL ANGEL BLIZ BOHORQUEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,300,000.00	-\$ 164,100,000.00
APARTAMENTO	2807	OPCIONADO	1022380045 JOHANN SEBASTIAN NIÑO MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 29,000,000.00	-\$ 145,400,000.00
APARTAMENTO	2808	OPCIONADO	1007249359 FABIAN DAVID FLOREZ PARGA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 8,320,000.00	-\$ 166,080,000.00
APARTAMENTO	2809	OPCIONADO	1013896605 ALVARO PACHON NIETO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,800,000.00	-\$ 160,600,000.00
APARTAMENTO	2810	OPCIONADO	1032371351 JONATHAN ROMERO CANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,990,000.00	-\$ 148,410,000.00
APARTAMENTO	2811	OPCIONADO	1031174421 JUAN DARIO ARROYO TORIBIO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 35,000,000.00	-\$ 139,400,000.00
APARTAMENTO	2812	OPCIONADO	1030619612 CARLOS JOEL MOLINA CARMONA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,500,000.00	-\$ 155,900,000.00
APARTAMENTO	2813	OPCIONADO	1024463176 ANGIE MILENA MOLINA CARMONA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,325,000.00	-\$ 159,075,000.00
APARTAMENTO	2901	OPCIONADO	1010172412 EDISON FABIAN PULIDO SAENZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,984,000.00	-\$ 150,416,000.00
APARTAMENTO	2902	OPCIONADO	1072747280 EUMELEC MARTINEZ GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,410,000.00	-\$ 152,990,000.00
APARTAMENTO	2905	OPCIONADO	39717853 ANA CECILIA SAENZ BELTRAN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 10,760,000.00	-\$ 163,640,000.00
APARTAMENTO	2906	OPCIONADO	79050687 ALFONSO LISCANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,000,000.00	-\$ 152,400,000.00
APARTAMENTO	2907	OPCIONADO	35513175 LUZ MARINA DIAZ BRASIN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 14,150,000.00	-\$ 160,250,000.00
APARTAMENTO	2908	OPCIONADO	51075041 LEDY YOHANNA PEDRAZA MORENO (50.00%) 79763991 VICTOR HUGO CARRERO ALBINO (50.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 27,443,000.00	-\$ 146,958,000.00
APARTAMENTO	2909	OPCIONADO	38494169 EIDER HERNANDO BARBOSA GUEVARA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 16,680,000.00	-\$ 157,720,000.00

Tipo Inmueble	Unidad	Estado	Propietarios	Valor venta	Saldo Aportado Cuota Inicial	Diferencia
APARTAMENTO	2910	OPCIONADO	1033705170 DIEGO MUÑOZ GONZALEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 18,900,000.00	-\$ 155,500,000.00
APARTAMENTO	2911	OPCIONADO	1033920919 MANUELA MARIA RODRIGUEZ ROBAYO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 21,510,000.00	-\$ 152,890,000.00
APARTAMENTO	2912	OPCIONADO	3144150 JOSE DEUD TRIANA MUÑOZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,240,000.00	-\$ 152,160,000.00
APARTAMENTO	2913	OPCIONADO	1001014465 PABLO ANDRES TRIANA MUÑOZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,975,000.00	-\$ 162,425,000.00
APARTAMENTO	3001	OPCIONADO	1021862755 SHARID YULIANA ZAMUDIO ESCUJHA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 25,990,000.00	-\$ 148,410,000.00
APARTAMENTO	3002	OPCIONADO	1013867417 DIEGO FERNANDO RICO MORENO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 22,800,000.00	-\$ 151,600,000.00
APARTAMENTO	3004	OPCIONADO	1022959956 JIMMY ALEXANDRA MALDONADO COYA (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 15,080,000.00	-\$ 159,320,000.00
APARTAMENTO	3005	OPCIONADO	1036580965 LUISA FERNANDA ZAPATA GAITAN (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,000,000.00	-\$ 161,400,000.00
APARTAMENTO	3006	OPCIONADO	1007395684 INGRID VALENTINA LOZANO REYES (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 11,200,000.00	-\$ 163,200,000.00
APARTAMENTO	3007	OPCIONADO	78566177 JOSE ERNESTO PEREZ TRUJILLO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 26,500,000.00	-\$ 147,900,000.00
APARTAMENTO	3008	OPCIONADO	1071210155 DIEGO SHVEN CASIRO HERNANDEZ (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,164,000.00	-\$ 157,236,000.00
APARTAMENTO	3011	OPCIONADO	1024484839 JENNY MARCELA SALAMANCA FRANCO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 17,000,000.00	-\$ 157,400,000.00
APARTAMENTO	3012	OPCIONADO	1030671010 JAN CARLO FLOIR FLOREZ (99.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 23,320,000.00	-\$ 151,080,000.00
APARTAMENTO	3013	OPCIONADO	1007468263 CRISTIAN DAVID MARTINEZ GALEANO (100.00%)	\$ 174,400,000.00	\$ 13,100,000.00	-\$ 161,300,000.00
TOTAL				\$ 56,758,800,000.00	\$ 6,414,166,169.00	(\$ 50,344,633,831.00)

La presente se expide por solicitud del Fideicomitente en la ciudad de Bogotá, el veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).


YENI PAOLA SANCHEZ FRANCO
 Jefe de Sección

(601) 488600 EXT 14107

Celular 3204110123

yanisanc@bancolombia.com.co

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Bogotá D.C., 24 de julio de 2023

Señores
CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS
FIDEICOMISO CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto CASTELAR ETAPA 1.

Apreciados Señores:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES DE PESOS (\$2.812.000.000m/cte)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Certificación de constitución de fiducia inmobiliaria (documento soporte de radicación del negocio): fideicomiso Castelar Reservado Club Residencial expedido por fiduciaria Bancolombia SA el cual tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- Constitución de la hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, cuyo valor comercial es \$7.750.000.000m/cte.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA como vocera y administradora del FIDEICOMISO CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL, así mismo, las firmas de CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de 2.235m² ubicado en Avenida Carrero 68 N° 34 - 21Sur Barrio Alquería La Fragua en la ciudad de Bogotá - Cundinamarca, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Previo a cualquier desembolso se deberá presentar licencia de construcción.
- El valor del crédito para compra de lote no deberá superar el 50% de su valor comercial o certificar a través de cvalúo respectivo.
- Los recursos del presente crédito deberán ser girados directamente al vendedor propietario del lote.
- Se podrán realizar desembolsos parciales.
- Previo al desembolso se debe cumplir con el análisis saras correspondiente.
- Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del 60%. Es decir, 226 unidades de 377 con los que cuenta el proyecto.
- Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculados a la fiduciaria y registrar abono por concepto de cuota inicial.
- Todas las unidades del punto de equilibrio deberán certificar crédito individual aprobado.
- La fiduciaria deberá certificar que en cada uno de los contratos de adhesión de cada uno de las unidades que conforman el punto de equilibrio del banco correspondan a ventas con subsidios de caja de compensación exclusivamente, lo anterior en los casos en los cuales se tengan ventas con subsidio.
- Previo al primer desembolso se deberá realizar estudio estructural y geotécnico.

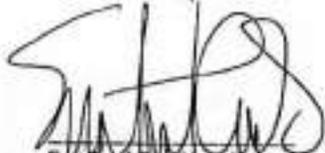
La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le

solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda le complace trabajar con su Empresa.

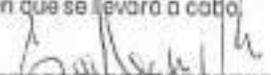
Cordialmente,



Estefani Cardona Lopez
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo Guillermo Antonio Taborda mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: 
C.C. 9406266



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 D.C. FECHA: 04 DE ENERO 2024
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE BOGOTÁ NIT X.C.C.: No. No. 860.002.964-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. NIT X.C.C.: No. 900.085.546-9
4. NOMBRE DEL PROYECTO: CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: AK 68 34 21 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50S-391522
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): CUARENTA Y UNO OCHENTA Y TRES 4183 DE FECHA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 NOTARÍA: CUARENTA Y CUATRO (44) DE BOGOTÁ
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 2.812.000.000,00
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 42 MESES
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ 7.750.000.000,00 CUANTÍA INDETERMINADA: _____

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.

Mayoría Alicia Verano Baracaldo
Jefe de Procesos Transversales Gerencia Operativa de Pre y Post Desembolso & Leasing
Banco de Bogotá
Elaboro: FMB



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

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

INFORMACIÓN GENERAL

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

CERTIFICACION

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

Notas:

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

Certificación de finalización

Summary

ID de documento : 3019B27F-VX_ZRGABNCWMYTAWLQNH0BRJ6RPJBQYOVZWTK4H9ECE

Nombre del documento : DOCUMENTOS ENAJENACION

Enviado por : Brayan Tellez Ramirez <b.tellez@buenvivirconstrucciones.com>

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

Enviado el : Jan 3, 2024 15:14 COT

Firmantes : 2

Completado el : Jan 3, 2024 15:32 COT

Recibe una copia : 1

Orden de firmas : Aleatorio

Aprobadores : 0

Número de documentos : 6

Destinatarios

 Milena Pua
Visor m.pua@buenvivirconstrucciones.com

Enviado por correo electrónico el : Jan 3, 2024 15:14 COT

Accedido desde : 191.156.148.1

Visto el : Jan 3, 2024 15:29 COT

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 : Jan 3, 2024 15:14 COT

Accedido desde : 191.156.45.123

Visto el : Jan 3, 2024 15:32 COT

Dispositivo en uso : Mobile

Se han acordado los términos : Jan 3, 2024 15:32 COT

Tipo de autenticación : Ninguno

Firmado el : Jan 3, 2024 15:32 COT

 G CASTILLO
Firmante g.castillo@buenvivirconstrucciones.com

Firma

Gina Castillo Beltran

Enviado por correo electrónico el : Jan 3, 2024 15:14 COT

Accedido desde : 181.48.78.165

Visto el : Jan 3, 2024 15:18 COT

Dispositivo en uso : Web

Se han acordado los términos : Jan 3, 2024 15:19 COT

Tipo de autenticación : Ninguno

Firmado el : Jan 3, 2024 15:21 COT

Legal Disclosure

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 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, escribanos al correo del proyecto correspondiente. 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.



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

I. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CASTELAR RESERVADO CLUB RESIDENCIAL

ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 754

DIRECCIÓN: AV. Carrera 68 No. 34 - 21 Sur

CONSTRUCTORA: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS

FECHA (dd-mm-aa): 3/01/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

sistema de cimentación consistente en el traslado de cargas por fricción y punta al estrato arena de grano fino con intercalaciones de limo de densidad muy compacta detectada a partir de 38.00 m de profundidad.

2.2. PILOTES SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Consistirá en pilotes cilíndricos de 0.50/1.10 m de diámetro y de 45.0 m de longitud, medidos a partir de la losa de contrapiso, empotrados 7.0 m en el estrato de arena con lentes de limo de consistencia muy compacta.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros de concreto reforzado. No podrá demolerse ninguno de los muros dispuestos en el interior de los apartamentos.

2.4. MAMPOSTERÍA**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo a la vista en fachada según diseño arquitectónico

2.4.2. BLOQUE SI NO

Tipo de bloque y localización:

2.4.3. OTRAS DIVISIONES SI NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Muros con acabado en estuco y pintura

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Graniplast o similar pintado según diseño arquitectónico, con algunos antepechos en ladrillo a la vista.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Piso en cerámica y/o gres según diseño arquitectónico

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa en concreto reforzado. Piso en tableta de Gres con acabado y guarda escobas en gravilla mona lavada

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto reforzado

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en reja

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques de reserva de agua potable y para red contra incendio en sótano. Diseñados en concreto reforzado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- | | | |
|--------------------------------------|--|--|
| 3.1. ASCENSOR | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.2. VIDEO CAMARAS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| 3.4. PARQUE INFANTIL | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| 3.5. SALÓN COMUNAL | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.6. GIMNASIO | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.7. SAUNA | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.8. TURCOS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.9. PISCINA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| 3.10. PARQUEO MENUSVALIDOS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |

tres ascensores en torre 1 Y 2 por piso

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**

- | | | |
|---------------|-----------------------------|--|
| 4.1.1. CLOSET | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
|---------------|-----------------------------|--|

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta del baño con marco es madera y hoja entabornada en madera, incluye cerradura

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de acceso principal al apartamento con hoja en madercor y marco en madera, incluye cerradura

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Piso laminado

4.2.2. HALL'S

Piso laminado

4.2.3. HABITACIONES

Piso laminado

4.2.4. COCINAS

Piso laminado

4.2.5. PATIOS

Piso laminado

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Muros con acabado en estuco y pintura color blanco

4.3.2. HABITACIONES

Muros con acabado en estuco y pintura color blanco

4.3.3. COCINAS

Muros con acabado en estuco y pintura color blanco

4.3.4. PATIOS

Muros con acabado en estuco y pintura color blanco

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Estufa eléctrica empotrada de 4 puestos

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

Mueble bajo en aglomerado enchapado sin puertas

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Mesón en acero inoxidable

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Enchape de muros en cabina de ducha a una altura de 1.80m

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Guillermo Antonio Taborda

Firma representante legal o persona natural

	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-23-0465	2
Acto Administrativo No.	11001-3-23-012	FECHA DE RADICACIÓN	
	18 NOV 2023	31-mar.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	FECHA DE RDP	
	28 DIC 2023	31-mar.-2023	
		CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delinación Urbana	0002332004628	27-oct.-23	38.110,90	\$8.726.000
Cargas Urbanísticas	00023990084540	27-oct.-23	5.325,60	\$1.267.514.220
Cargas Urbanísticas	00002023100467	01-nov.-23	1.776,39	\$895.300.860

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Cometerse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción si bien resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 535 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delinación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o edicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferir a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o entrease ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5060 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90807 de 2013, 30795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40250 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador, deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231** **20 DIC 2022**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor **JOE JACK ABADI SAFRA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.733.422, Representante Legal de **BLUE REALTY INV, S.A.**, con registro mercantil en la ciudad de Panamá con folio N° 783099, sociedad propietaria del predio ubicado en la **AK 68 34 21 S (ACTUAL)**, con CHIP AAA0049WCYN y folio de matrícula inmobiliaria No. 508-391522 de la Urbanización **ALQUERÍAS DE LA FRAGUA**, de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-1-21-5006 del 30 de diciembre de 2021 de Licencia Urbanización en la modalidad de Reurbanización.
2. Que mediante Resolución No. 1122 del 9 de septiembre de 1993 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, reconoce y reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado **ALQUERÍAS DE LA FRAGUA**, del cual hace parte el predio objeto de la solicitud.
3. Que el predio objeto de la solicitud cuenta con plano topográfico con código de sector N° 0045422301 incorporado mediante oficio N° 2011EE401922 del 28 de diciembre de 2011 por el cual se actualizó la cartografía del predio.
4. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la UPL 17 KENNEDY en tratamiento de Renovación Urbana, Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas.
5. Que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Decreto 555 de 2021 establece las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

6. Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 546 del Decreto 555 de 2021, la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan.
7. Que según el artículo 267 del Decreto 555 de 2021, Trámite para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad mediante la entrega de zonas de cesión en sitio.

Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. (Negrita y subrayado fuera de texto original).

8. Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2248 de 2015, señala:

“3. Reurbanización: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentados las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación. (Negrita y subrayado fuera de texto original).



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231 20 DIC 2022
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- 9. Que el numeral 2 del Artículo 265 del Decreto 555 de 2021 "por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." establece que el predio debe cumplir con las cargas generales y locales correspondientes a:
 - b. De la Estructura Funcional y del Cuidado: El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los corredores de alta y media capacidad cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios, con excepción de las servidumbres. (Negrita y subrayado fuera de texto original).
- 10. Que el predio objeto del trámite, según el plano topográfico con código de sector N° 0045422301 incorporado mediante oficio N° 2011EE401922 del 28 de diciembre de 2011, tiene dos áreas de reserva avenida del congreso eucarístico, globo 1 de 36,30 m2 y globo 2 de 0,66 m2.
- 11. Que según el plano topográfico con código de sector N° 0045422301 incorporado mediante oficio N° 2011EE401922 del 28 de diciembre de 2011, tiene un área de cesión de la vía DG 35 con un área de 7,90 m2.
- 12. Que las cargas locales previstas para acceder a una mayor edificabilidad se encuentran contempladas en el artículo 265 del Decreto 555 de 2021, para lo cual se define en el numeral 1, lo siguiente:

"Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro.

b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público." (Negrita y subrayado fuera de texto original).



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

13. Que el numeral 2 del artículo 304 ibídem, define las reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo¹ en el tratamiento urbanístico de renovación urbana, prevé que:

"2. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística siempre y cuando el área a ceder (FCep) sea mayor a 400 m² y se englobe como mínimo una esquina de manzana, pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de seis (6.0)."

14. Que el artículo 318 ibídem, establece las formas del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, así:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación
	Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 5	20%
5 < ICe ≤ 6	20%

15. Que el área de terreno válida para el cálculo de cargas urbanísticas de espacio público en sitio corresponde a 5.325,69 m², donde el predio puede concretar un índice de construcción efectivo de 1,3 < ICe ≤ 6, la carga urbanística para estos rangos de edificabilidad efectiva, equivalente al 20% de carga de espacio público en sitio, siendo 1.065,14 m².
16. Según el ordinal b) del numeral 5 del artículo 154 ibídem, a los predios en tratamiento de Renovación urbana, la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, la mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial (control ambiental) corresponde a 5,00 m.
17. Que en concordancia con el numeral 7.2 del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto antes referido, se permite localizar la cesión de espacio público en la zona de la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, la mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial (control ambiental) en una proporción máxima del 25%, siendo de 266,28 m², en una relación que, por cada metro de cesión de espacio público válida en el control ambiental se

¹ Según el artículo 266 numeral 2 del Decreto 555 de 2021 define el índice de construcción efectivo. Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231 20 DIC 2022
DE

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

deberá generar una compensación de 1.5 m2 dentro del control ambiental, siendo 399.43 m2 de área exigida.

- 18. Que la carga urbanística de carácter local correspondiente a espacio público en sitio restante para dar cumplimiento al 20% de la carga urbanística, corresponde a 798.86 m2.
- 19. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 8 de abril de 2022, en el cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización, de la cual una fue devuelta, por lo que se realizó publicación en la página web de este Despacho el 19 de abril de 2022, relacionando la información entregada en la citación a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
- 20. Que de conformidad con lo dispuesto 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 de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el expediente No. 11001-1-21-5006, 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, las cuales se anexaron al expediente el día 6 de enero de 2022.
- 21. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/BAJA de INUNDACIÓN por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.
- 22. Que de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
- 23. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIK8/4-27.
- 24. 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 de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, para el proyecto urbanístico denominado CASTELAR.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

25. Que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR**, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" y Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
26. Que la presente solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR**, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.
27. Que solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR** 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.
28. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación Urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO 1

DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1º: Aprobar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR** desarrollarse en el predio identificado con Folio de Matrícula No. 50S-391522 ubicado en la nomenclatura **AK 68 34 21 S (ACTUAL)** de la Localidad de Kennedy, cuya área objeto



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231** **20 DIC 2022**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

de Licenciamiento se encuentra contenida en títulos de propiedad y su base cartográfica corresponde al plano de Topográfico antes citado expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD aportado por el interesado mediante referencia No. 11001-1-21-5006.

ARTICULO 2º: DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN CASTELAR** distinguido con el N° **CUIK8/4-27** 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 de esa Secretaría.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir en los planos urbanísticos N°: B8/4 la siguiente nota:

"Este plano se reemplaza parcialmente por el plano No. **CUIK8/4-27**".

ARTICULO 3º LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor **JOE JACK ABADÍ SAFRA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.733.422, Representante Legal de **BLUE REALTY INV, S.A.**, con registro mercantil en la ciudad de Panamá con folio N° 783099, sociedad propietaria del predio ubicado en la **AK 68 34 21 S (ACTUAL)**, con CHIP AAA0049WCYN y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-391522 de la Urbanización **ALQUERIAS DE LA FRAGUA**, de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR**.

ARTICULO 4º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTICULO 5º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR** a **BLUE REALTY INV, S.A.**, con registro mercantil en la ciudad de Panamá con folio



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

N° 783099 representado por **JOE JACK ABADÍ SAFRA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.733.422, sociedad propietaria del predio ubicado en la AK 68 34 21 S (ACTUAL), en la AK 68 34 21 S (ACTUAL), con CHIP AAA0049WCYN y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-391522.

• URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CASTELAR**, al Ingeniero Civil **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.795.527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-5006.

• ARQUITECTO PROYECTISTA

Establecer como arquitecto proyectista del proyecto urbanístico denominado **CASTELAR**, al Arquitecto **RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.880.454 y Matrícula Profesional No. A25102005-79880454, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-5006.

ARTICULO 6° ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico **CASTELAR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° 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.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4281
DE

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 7º CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CUIK8/4-27, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2º, teniendo en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: **URBANIZACIÓN CASTELAR**

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CUIS102/4-27 que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
	DESCRIPCIÓN	M2	%
1.	ÁREA BRUTA	5.362,65	100,00%
2.	TOTAL, ÁREA DE RESERVA (2.1+2.2)	36,96	68,92%
2.1	RESERVA AVENIDA DEL CONGRESO EUCARÍSTICO AK 68 A-2 GLOBO 1	36,30	0,68%
2.2	RESERVA AVENIDA DEL CONGRESO EUCARÍSTICO AK 68 A-2 GLOBO 2	0,66	0,01%
3.	ÁREA DE TERRENO VALIDO PARA EL CALCULO DE CARGAS URBANÍSTICAS	5.325,69	100,00%
4.	TOTAL FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILIENCIA URBANA (CONTROL AMBIENTAL CONGRESO EUCARÍSTICO (AK 68) (EXIGIDA) (4.1+4.2+4.3)	514,17	9,65%
4.1	FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILIENCIA URBANA (CONTROL AMBIENTAL CONGRESO EUCARÍSTICO AK 68) GLOBO 1	114,75	22,32%



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE **20 DIC 2022**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

4.2	FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA (CONTROL AMBIENTAL CONGRESO EUCARÍSTICO AK 68) VALIDA COMO CESIÓN DE ESPACIO PUBLICO GLOBO 2	125,01	24,31%
4.3	FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA (CONTROL AMBIENTAL CONGRESO EUCARÍSTICO AK 68) VALIDA COMO CESIÓN DE ESPACIO PUBLICO GLOBO 3	274,41	53,37%
5	CESIÓN DE ESPACIO PUBLICO EN SITIO (EXIGIDO) (5.1+5.2)	1.065,14	100,00%
5.1	ÁREA MÁXIMA DEL 25 % VALIDO DE CESIÓN DENTRO DE LA FRANJA DE PAISAJISMO (CONTROL AMBIENTAL)	266,28	25,00%
5.2	CESIÓN DE ESPACIO PUBLICO EN SITIO	798,85	75,00%
5.3	ÁREA A COMPENSAR DE CESIÓN 1,00 M A 1,50 M DE CESIÓN EN FRANJA DE PAISAJISMO (CONTROL AMBIENTAL) (EXIGIDA)	399,42	37,50%
5.3.1	FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA (CONTROL AMBIENTAL CONGRESO EUCARÍSTICO AK 68) VALIDAS COMO CESIONES DE ESPACIO PUBLICO EN SITIO (PROPUESTA) (4.2+4.3)	399,42	37,50%
7.	CESIÓN VÍA DG 35 A S	8,04	0,75%
8.	TOTAL CESIONES AL DISTRO PROPUESTAS (4+5.2+7)	1.321,06	124,03%
9.	ÁREA ÚTIL	4.004,63	75,19%

Terreno que cubija: El área resultante de las cargas urbanísticas del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CASTELAR**.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 8° NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231** **20 DIC 2022**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

El proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CASTELAR**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

a) ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 555 DE 2021

- 1. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la UPL 17 KENNEDY en tratamiento de Renovación Urbana, Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas.

Área de Actividad: Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas.

Tratamiento: Renovación Urbana

ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN

Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Baja de INUNDACIÓN por encharcamiento, zona de amenaza Baja por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.

Que de acuerdo los mapas que forma parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto urbanístico denominado, **URBANIZACIÓN CASTELAR**, prevé la cesión gratuita al Distrito para espacios públicos en sitio con área de 1.321,06 M2 correspondiente al 24.81% del área de terreno válido para cargas urbanística, así:

- Franja de Paisajismo para la Resiliencia Urbana (Control Ambiental Congreso Eucarístico) globo 1 de 114.75 m2.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Franja de Paisajismo para la Resiliencia Urbana (Control Ambiental Congreso Eucarístico) globo 2 de 125.01 m².
- Franja de Paisajismo para la Resiliencia Urbana (Control Ambiental Congreso Eucarístico) globo 3 de 274.41 m².
- Cesión vía DG 15 A S de 8.04 m².
- Área de cesión de espacio público en sitio de 798,85 m².

III. SISTEMA VIAL

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS:

- No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas.
- Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.
- En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.

¹ Anexo No. 5 "Manual de Normas Construcción y los Trámites Urbanísticos"

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERJAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1.2.2 Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Los proyectos tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario según el Mapa N° CU-52, "Áreas de actividad y usos de suelo" o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: $A2=A1 \times (V1/V2)$, donde:

- A2:** Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.
A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.
V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios. Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: $VrComp= 0,18*AC(VIP/VIS)*Vref$, donde:

- Vr Comp:** Valor a compensar
AC(VIP/VIS): Área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación
Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Notas.

- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el valor de referencia será para este caso, el valor de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231** **20 DIC 2022**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.
- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción, a través de pago en los casos permitidos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida esta obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- La Secretaría Distrital del Hábitat publicará al inicio de cada año el listado de áreas calificadas para recibir traslados VIS/VIP y las condiciones específicas de dichas áreas.
- Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.

2. USOS

De conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, para el **Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas**. Se permiten los siguientes usos, dando cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	C Condición 25 MAI MAI
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	C Condición 1, 23



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MU2
	MU3
	MA1
	MA8

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

USO	Área construida en el uso en m2 por predio					
	TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIOS Y SERVICIOS	C Condición 13		C Condición 15 MU1 MU3		C Condición 6, 13 MU1 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	C		C MU3		C MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	C Condición 9, 16		C Condición 4, 9, 16 MU1 MU3		C Condición 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	C Condición 11		C Condición 5, 11 MU1 MU3		C Condición 3, 11 MU1 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	MA3	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA4	MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS LOGÍSTICOS	C Condición 22		C Condición 22 MU3		C Condición 22 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 501 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.001
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C Condición 13, 21	C Condición 13, 21 MU3	C Condición 13, 21 MU2 MU3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6
	MA7	MA7	MA7	
	MA8	MA8	MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	C Condición 16, 22	C Condición 16, 22 MU3	C Condición 16, 22 MU2 MU3
		MA1	MA1	MA1
MA2		MA2	MA2	
INDUSTRIA MEDIANA	C Condición 12, 22	C Condición 8, 22 MU3	C Condición 8, 22 MU2 MU3	
	MA1	MA1	MA1	
	MA2	MA2	MA2	
	MA3	MA3	MA3	
	MA4	MA4	MA4	
	MA5	MA5	MA5	
	MA6	MA6	MA6	
MA7	MA7	MA7		



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	MA8	MA1	MA8
USO	Área construida en el uso en m2 por predio		
	TIPO 1 Menor o igual a 4.000	TIPO 2 Mayor a 4.010 hasta 15.010	TIPO 3 Mayor o igual a 15.010
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
		MU1 MU3	MU1 MU2 MU3
DOTACIONAL	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8

- TIPOS DE EQUIPAMIENTOS SEGN SU ÁREA CONSTRUIDA:**
- Las edificaciones donde se desarrollen servicios de educación de primera infancia, preescolar, básica y media se consideran del tipo 1 independientemente de su área construida.
 - Las edificaciones donde se desarrollen servicios de salud ambulatorios, habilitados en baja complejidad, destinados a la atención primaria en salud, se consideran de tipo 1 independientemente de su área construida.
 - Los equipamientos de educación superior, trabajo y desarrollo humano, ciencia y tecnología que presenten servicios a un número de personas inferior a mil (1.000) alumnos se consideran de Tipo 1, sin importar su área construida.

Convenciones:

C:	Uso Complementario.	MA:	Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.
MU:	Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos.	AIA:	Alto Impacto Ambiental.
BIA:	Bajo Impacto Ambiental.		

Condiciones Específicas:

Cond.	Definición
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el Decreto 555 de 2021. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos

* Artículo 172 del Decreto 555 de 2021.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	señalados en el mapa de Areas de Actividad del Decreto 555 de 2021; como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4,000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial-a cielo abierto.
7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 - 11001-1-22-4231
 ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el Decreto 555 de 2021.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

2.1 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)¹

Las acciones de mitigación de impactos ambientales corresponden a:

¹ Artículo 245 del Decreto 555 de 2021.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231
DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifique
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

				local y autoridad ambiental.
2	MA4	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021 en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021, Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA5	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE **20 DIC 2022**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	Permanente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014, Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	Permanente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EBP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EBP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU).

En el siguiente cuadro se indican las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y sus condiciones técnicas generales para proyectos nuevos:

No.	Acción de mitigación	Condiciones Técnicas
		Condición de Localización

* Artículo 248 del Decreto 555 de 2021.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

<p>MU1</p>	<p>Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.</p>	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.</p> <p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.</p> <p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.</p> <p style="text-align: center;">Condición de Tamaño</p> <p>Para el uso dotacional - edificaciones nuevas: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m² por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.</p>
------------	--	--



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231** **20 DIC 2022**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expedie la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	<p>Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.</p>
	<p>Condición Física</p>
	<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.</p>
	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.</p>
	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras móviles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el Decreto 555 de 2021.</p>
	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de</p>



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, Identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
MU2	Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	Condición Física Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público. Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o	Condición Física Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determina el estudio de movilidad. Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: La maniobra de

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
	Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
	Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
	Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:

1.1 Índice de Ocupación: Resultante de la correcta aplicación de aislamientos y retrocesos.

1.2 Índice de Construcción Efectivo: (ICe²): 6.0

2. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

²Índice de Construcción Efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO Nº

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

a. Manejo de sótanos

- Se permite
- El sótano NO puede sobresalir sobre el nivel natural del terreno.
- Se permiten desde el lindero del predio o predios resultantes

b. Manejo de semisótano

- Se permite
- El sótano puede sobresalir 1,50 metros como máximo sobre el nivel natural del terreno.
- Se permiten desde el lindero del predio o predios resultantes

a. Manejo de Rampas

- Las Rampas se deben generar desde el paramento de la construcción.

3. ALTURA MÁXIMA EN METROS.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 133 METROS (Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral)

Altura libre mínima y máxima por piso

- La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.
- La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos industriales será la necesaria para el desarrollo del uso.
- Toda placa cuenta como piso con excepción de la(s) placa(s) de sótano, semisótano y cubierta.



CURADORA URBANA

ARG. RUTH CUBILLOS-SALAMANCA

NIT. 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231 20 DIC 2022
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluídas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.
- Dentro de la altura de la edificación, en número de pisos, no se contabilizarán ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta. Cualquier otro elemento de remate no señalado aquí será contabilizado como piso y dentro de la altura máxima permitida.

4. AISLAMIENTOS.

4.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

De conformidad con el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021 los aislamientos corresponden a:

4.1.1 Aislamientos Laterales:

- la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.
- Cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se deberá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento.
- Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta no supera los once puntos cuatro (11.4) metros o es un predio vacío, el aislamiento lateral se debe prever a partir de una altura once puntos cuatro (11.4) metros.
- Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los once puntos cuatro (11.4) metros, el aislamiento lateral se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.
- Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento lateral se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

4.1.2 Aislamiento posterior.

- El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- b) La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- c) En los predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido.
- d) Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
- e) En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.
- f) La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

4.1.3 Eliminación de aislamientos.

- a) Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos. En ningún caso se permite la generación de colatas.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

4.1.4 Patios.

- a) En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- b) La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- c) Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el nivel del piso donde se plantee la vivienda.

4.2 AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES

Para las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios aplicar las siguientes condiciones de aislamiento:

- a) El aislamiento se exige a partir del nivel superior del sótano, semisótano, nivel del terreno, o desde la placa superior del piso que los integre o plataforma.
- b) La dimensión del aislamiento reglamentario se toma sobre la perpendicular a la fachada de la edificación y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- c) El aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de dos quintos (2/5) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.

4.3 RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

- a) La altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos puntos cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.
- b) Los proyectos con más de un frente de fachada sobre espacio público deberán mantener esta condición de manera diferenciada en cada plano de fachada según la dimensión del espacio público colindante que corresponda.
- c) Estas disposiciones no aplican cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con un ancho igual o superior a 30 metros.
- d) Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERIAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- e) En los casos en que el correspondiente tratamiento no haya establecido la dimensión del retroceso, este deberá ser de mínimo igual a un (1/4) cuarto de la altura de la fachada en ese punto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

5. ÁREA MÍNIMA PARA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPACIAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDA.

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física	18 m2

- Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en el presente numeral, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

6. VOLADIZOS.

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Dimensión en metros
0.60

Adicionalmente, aplican lo siguiente:



CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.
- Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
- Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

7. ANTEJARDINES.

No se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente y para el efecto se deberán tener en cuenta las condiciones de dimensionamiento y empate de antejardines definidos en el numeral 3.1.

Solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.

La mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial¹.

Son áreas libres que se extienden a lado y lado, de las calles de la malla arterial cuyo objetivo principal es el de mitigar los impactos ambientales generados por la circulación vehicular y aportar a la conformación de corredores de conectividad ecológica, dando prioridad a la incorporación de arborización. Hacen parte de esta franja todos los controles ambientales, las cuales pueden tener un endurecimiento del 25% de la superficie.

7.1 Dimensionamiento y empate de antejardines.

- No se permiten reducciones para empates cuando el antejardín se localice sobre vías de la malla vial arterial.
- En ningún caso la solución de empate de antejardines puede generar culatas entre los paramentos de las construcciones.

¹ Literal b, numeral 5 del artículo 154 del Decreto 856 de 2021



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-4231
DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones. --

8. CERRAMIENTOS¹.

7.1 Cerramiento de antejardines

- a) No se permite el cerramiento de antejardines.

7.2 Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público.

- a) Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.

7.3 Cerramientos contra predios colindantes.

- a) Se permite una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo para eliminar servidumbre, este cerramiento se permite sobre el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.
- b) Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2.50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- c) En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2.50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

7.3.1 Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público.

- a) En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mts).
- b) En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mts) de altura en material que garantice transparencia del 90%.

¹ Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbano AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- c) Otros tipos de cerramientos que por razones de seguridad y del uso mismo asociados a usos dotacionales sean requeridos, podrán ser autorizados mediante concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- d) En predios urbanizados no construidos, se permite cerramiento una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo sobre paramento de construcción, con excepción del área de artejardín.

7.3.2 Cerramientos temporales.

Los predios que no hayan adelantado proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

- a) Se podrán plantear cerramientos provisionales en lotes sobre los cuales se ejecuten procesos o actividades de construcción con una altura no inferior a 2.00 metros y deben diseñarse y construirse en material con resistencia adecuada para soportar las cargas de viento y garantizar la seguridad de los transeúntes.
- b) Los cerramientos de carácter temporal para lotes urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados o zonas de reserva se deben hacer por el lindero del lote, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos con una altura máxima de 2,50 metros.

8. OBLIGACIONES PARA GENERAR CONDICIONES DE SEGURIDAD Y RELACIONES DIRECTAS DE LAS FACHADAS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se registrarán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a: i) equipamiento comunal privado, vivienda productiva y usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional; ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.
2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

3. Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.
4. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente:
 - Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación.
 - Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación se debe destinar como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos.
 - Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben plantear en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 30% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6,00 metros sobre fachada de estos usos.

9. ESTACIONAMIENTOS.

Según lo dispuesto en el artículo 389 del Decreto 555 de 2021, según el área de actividad la exigencia de estacionamientos se rige por la siguiente tabla:

	EXIGIDO	OPCIONAL	
Área de Actividad	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE **20 DIC 2022**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Estructurante – AAE – Receptora de actividades económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%
---	--	--------------	--------------

Nota: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

- En proyectos VIS y VIP sometidos al régimen de propiedad horizontal, los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos asociados a estos usos no podrá ser objeto de asignación al uso exclusivo de los propietarios de bienes inmuebles privados.
- Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso pública y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.
- Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.
- La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

9.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS¹⁰.

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

- Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos.
- Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
- Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero.

¹⁰ Artículo 390 del Decreto 959 de 2001.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-1-22-4231 DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

9.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD¹¹

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micromovilidad, así en un rango de:

- 1 cupo por cada 100 m² de área construida para los usos distintos al residencial.
- Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
 - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m².
 - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m².
 - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120 m².
- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

¹¹ Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Trámites Urbanísticos".

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

9.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD¹².

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en el Decreto 555 de 2021, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamiento accesible para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES¹³.

- Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del Decreto 555 de 2021, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones.
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contarán en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

¹² Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".
¹³ Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

9.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS¹⁴.

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:
 - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
 - Buses escolares.
 - Coche fúnebre.
 - Ambulancias.
 - Vehículo de emergencias y/o bomberos.
 - Vehículos de transporte público individual.
- Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del Decreto 555 de 2021.
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

10. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

10.1 Elementos del equipamiento comunal privado:

- a) Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.
- b) Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
- c) El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

¹⁴ Anexo No. 5 "Manual de Normas Construcción a los Trámites Urbanísticos"



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 **11001-1-22-4231**
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE **20 DIC 2022**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

10.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

No requerirán equipamiento comunal privado los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipos de Proyectos	Proporción
Vivienda de Interés Social (V.I.S) / Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).	Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
	Más de 150 viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas
Vivienda (NO V.I.S / NO V.I.P).	10 m2 por cada 80 m2 de área neta de construcción en el uso.
Usos diferentes de vivienda.	10.2 por cada 120 m2 de área neta de construcción en el uso.

11 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS¹⁵.

11.1 Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o “shuts”, será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

- Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.

¹⁵ Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos.
- De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

11.2 Acopio de residuos sólidos.

Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos. Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones:

- Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
- Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
- Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
- Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
- Estar ubicado a una distancia mayor a 10,00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
- En vivienda multifamiliar o comunitaria se debe garantizar que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,50 m² más el área de operación y maniobra.
- En usos de comercio y servicios y dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80,00 m² del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,50 m² más el espacio de operación y maniobra.

Notas.

- Los usos de comercio y servicios y dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Los usos de comercio y servicios incluidas las grandes superficies, y los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.
- En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.
- Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.
- La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en el presente numeral.

11.2.1 Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares.

Salvo las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y las unidades multifamiliares de hasta 30 unidades de vivienda, se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

- a) En uso residencial, un punto de mínimo 3.0 m2, localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.
- b) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 600 m2 y menores a 2500 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3.0 m2.
- c) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 2500 m2 y menores a 5000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4.0 m2.
- d) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 5000 m2 y menores a 10000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 5.0 m2.
- e) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales iguales o mayores a 10000 m2, se un punto en primer nivel por cada dos entradas peatonales, cada uno de mínimo 5.0 m2.
- f) El almacenamiento de productos post consumo y/o peligrosos en la industria debe cumplir con la normatividad vigente.

12. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD

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 en situación de discapacidad, 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.

13. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

14. 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 construidos según las disposiciones del Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de 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 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.

15. 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.

CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NT-51716336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE 20 DIC 2022

Por la cual se explde la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **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 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** Artículo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.
- **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 de 1997, 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° 13583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se complan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019 y No. 555 de 2021, 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



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

11001-1-22-4231 20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITBL", 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".

16. REMISIÓN 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 555 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y Decreto 555 de 2021.

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 9º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la modificación de licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CASTELAR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

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 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, 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.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231 20 DIC 2022
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- 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 555 de 2021. 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 resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matriculas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).
5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
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 el



REFERENCIA: 11001-1-21-5006

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-1-22-4231

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remiarse 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 11 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.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
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.



REFERENCIA: 11001-1-21-5006 - 11001-1-22-4231
ACTO ADMINISTRATIVO N° DE 20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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.
- 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.

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 10° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- 1. La solicitud del interesado de Licencia de Urbanización en la modalidad Reurbanización radicada bajo la referencia No. 11001-1-21-5006 del 30 de diciembre de 2021.
- 2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- 3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **CASTELAR**, aprobado bajo el número CUIK8/4-27 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-5006.
- 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.



REFERENCIA: H1001-1-21-5006

11001-1-22-4231

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 DIC 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERIAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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 CASTELAR, 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.
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 12º 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



CURADORA URBANA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT. 51.716.336-9

REFERENCIA: 11001-1-21-5006 11001-1-22-4231

20 DIC 2022

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se explide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado CASTELAR antes urbanización ALQUERÍAS DE LA FRAGUA, identificado con nomenclatura urbana AK 68 34 21 S localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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.
- 5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 13° 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 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

Ruth Cubillos Salamanca

 ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Freddy Manuel Castro P.
Arq. Freddy Manuel Castro P.
Arquitecto

Tatiana Reviakina
Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera

Daniel Murcia
Abg. Daniel Murcia
Abogado

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 16 ENE 2023

CURADORA URBANA 
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NT: 51.716.3369

