SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
TRIADA S.A.S		**NIT**	800.179.736-3
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
ALVARO HERNÁN VÉLEZ TRUJILLO	79.143.357	93021	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CARRERA 19A#90-13 PISO 8	radicacion@triada.com.co	6016541000	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
VILLA JAVIER	ÚNICA ETAPA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
53 **APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria** 51 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CL 8 SUR 6 11, CL 8 SUR 6 19, KR 6 8 31 SUR, KR 6 8 51 SUR INT 1, KR 6 8 61 SUR, KR 7 8 28 SUR, KR 7 8 40 SUR, KR 7 8 62 SUR, KR 7 8 26 SUR, KR 7 8 66 SUR, KR 6 8 43 SUR, KR 6 8 49 SUR, KR 6 8 51 SUR, CL 8 SUR 6 09, KR 6 8 21 SUR	Elija un elemento.	No. 21 SAN CRISTOBAL

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
3	0	(Convencionales 0 Discapacidad 1 Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
N/A			11001-1-25-0435	**01-jul.-2025**	1

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
2746,34	6850,87	6850,87

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación
Amenaza MEDIA y **NO requiere obras de mitigación**	0**%**	N° N/A

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0001ADJH, AAA0001ADHY, AAA0001ADMS, AAA0001ADRU, AAA0001ADSK, AAA0001ADDM, AAA0001ADCX, AAA0001ADAF, AAA0001ADEA, AAA0001ACZE, AAA0001ADNN, AAA0001ADOE, AAA0001ADPP, AAA0001ADKL, AAA0001ADLW.	50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633.

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0**%** **$** 0	**20-oct.-2026**

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
En trámite			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A		**30-ene.-2024**	

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A		**25-nov.-2024**	**25-nov.-2028**	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. 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.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
40002025018 5

FECHA
29SEP2025

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:

21OCT2025

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público** a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, **a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79)**.

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.

2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite

3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.

4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.

5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Nº:** 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.

6. **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.

7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente sí autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Sí 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. Sí 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.

   Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA**: Señale el nombre completo que llevará el proyecto.

10. **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. Sí se trata de una única etapa, escribir: única.

11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
    Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

Los tipos de Vivienda son:

VIP, es decir, **V**ivienda de **I**nterés **P**rioritario**,**	Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;
VIS, Vivienda de **I**nterés **S**ocial,	Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;
Vivienda de **I**nterés **S**ocial con renovación urbana	Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.
Vivienda Colectiva	Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.

Solución Habitacional con Servicios	Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado, de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS más 7 Casas No VIS/VIP.**

Nota: En el caso de que no se requiera añadir más tipos de vivienda, se deberán seleccionar las casillas en blanco.

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.

13. **LOCALIDAD - UPZ**: Señale la localidad y el número y nombre de la **U**nidad de **P**laneamiento **Z**onal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción aprobada con el decreto 190 de 2004. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.1

13.1 **UPL (DECRETO 555 DE 2021)** Cuando su licencia es aprobada con la normativa del decreto 555 escoja la UPL donde se ubica su proyecto, la cual debe coincidir con la nombrada en el acto administrativo. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.

14. **ESTRATO**: Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS**: Diligencie los estacionamientos correspondientes a automóviles Privados y/o estacionamientos Comunales y/o visitantes en una sola casilla de acuerdo con el decreto 190 de 2004, todos los garajes que pertenecen a esta radicación. Sí se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.

15.1 Si el proyecto fue aprobado con el Decreto 555 de 2021 diligencie de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción los estacionamientos correspondientes a automóviles: convencionales, discapacidad y cero emisiones. Sí se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.

16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.

17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: **LC-14-3-0111** En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.

18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²)**: Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.

19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.

20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.

21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA**: Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010), si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escoger la opción N/A.

22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto aprobado bajo el decreto 190 de 2004; si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escribir N/A.

23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.

25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S**): Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.

26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS**: Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.

27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)

28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?**: Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.

29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.

30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?**: Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.

31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?**: En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.

- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.

- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

  La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no mayor a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:
En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:
1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24195	02	09	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-50585
Fecha radicado	2025-09-29
Realizado por	ALVARO VÉLEZ
Identificación	Cédula de ciudadanía 79143357
E-mail	juridico@triada.com.co
Proyecto	VILLA JAVIER
Dirección	CARRERA 8 SUR # 6 - 11
Teléfono	6016541000
CHIP	AAA0001ADJH
Matrícula	50S853427

Información del proyecto	
Identificación	79143357
Propietario del proyecto	ALVARO VÉLEZ
Nombre del proyecto	VILLA JAVIER
Dirección del proyecto	CARRERA 8 SUR # 6 - 11
Número de contacto	3118912897

REVISIÓN CALIFICADA	
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Módelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o cumunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 3 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares inducando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance fisico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Maria: Cordial saludo, Sr. Vélez:

Se realizó la revisión de la radicación de documentos del proyecto VILLA JAVIER, encontrando las siguientes observaciones que deben ser subsanadas para dar continuidad al trámite:

FORMATO PM05-FO86

Casilla 11: No son consistentes las unidades de vivienda con la licencia de construcción. Debe registrarse (53) unidades de vivienda VIP y (51) unidades de vivienda VIS.

Casilla 12: Deben incluirse todas las direcciones que figuran en la licencia de construcción.

Casilla 13: Debe permanecer en blanco, según lo indicado en el instructivo del formato, dado que su licencia fue aprobada bajo el Decreto 555.

Casilla 21: La información no es consistente; de acuerdo con la licencia de construcción, el proyecto presenta amenaza media.

Casilla 27: Debe incluir día, mes y año, y ser consistente con la fecha de entrega del formato PM05-FO121.

Documentos adicionales:

Adjuntar modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura. Los documentos deben aportarse en PDF (no se revisan plantillas en Word o Excel).

Formato PM05-FO121, anexo C: deben incluirse las 104 unidades de vivienda.
FORMATO PM05-FO12 anexo A: Casilla 20: Validar o justificar, ya que se evidencian ventas anteriores a la radicación de documentos.

Actualizar estados financieros con corte no mayor a tres (3) meses respecto a la fecha de radicación.

Aportar tarjeta profesional del contador.

Aportar carta de aprobación del crédito vigente.

Aportar contratos fiduciarios con sus modificaciones u otros documentos asociados.

Aportar estado de cuenta expedido por la fiducia.

Se informa que el proceso de radicación de documentos se encuentra en verificación. Una vez se aporte la totalidad de la documentación en debida forma, se procederá con la radicación definitiva.

Debido a que la documentación presentada está incompleta, no ha sido posible realizar una revisión a fondo.

Quedo atenta a la subsanación de las observaciones.

Líneas de atención: (601) 3581600, ext. 6008, o puede acercarse a nuestra sede en la Calle 52 No. 13 - 64, piso 6.
Horario de atención: lunes a viernes, de 7:00 a. m. a 4:30 p. m.

ALVARO: Hola Maria,
Cordial Saludo.
Te agradecemos tus observaciones. Y respondiendo a ellas las hemos corregido de la siguiente manera:
1. Se ajustó el formato FORMATO PM05-FO86 con las casillas indicadas.
2. Se adjunta modelo de compraventa y minuta en formato PDF
3. Se ajustó la impresión del formato PM05-FO121 para que se visualicen las 104 unidades
4. FORMATO PM05-FO1 se ajusta el flujo
5. Se actualizan los estados financieros no mayores a 3 meses y se anexa TP del contador
6. Adjuntamos estado de expedida por la fiduciaria
7.Contratos Fiduciarios
8.Carta de aprobación del crédito constructor

Quedamos atentos,

Maria: Cordial saludo,

Se realiza nueva revisión de la radicación de documentos correspondiente al proyecto VILLA JAVIER. Se requiere

ESCRITURA PÚBLICA No.

NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. ----------

DE FECHA:

1. CLASES DE ACTOS: ----------

1.1. (0125) COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - SUBSIDIADA POR: [[ENTIDAD_SUBSIDIO_NIT]] - [[ENTIDAD_SUBSIDIO2_NIT]] - [[ENTIDAD_SUBSIDIO3_NIT]] – [[ENTIDAD_SUBSIDIO4_NIT]] - [[ENTIDAD_SUBSIDIO5_NIT]]----------

1.2. (0315) CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE --------

1.3. (0219) HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----------

1.4. (0855) CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN -

1.5. (0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. SI ( ) NO (X) ----------

2. PARTES INTERVINIENTES O PERSONAS OTORGANTES:----------

2.1. COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ----------

2.1.1. ELTRADENTE: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL "PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADOVILLA JAVIER" NIT. 830.053.994-4

2.1.2. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES): [[PROMITENTES_MINUTA_5]] ----------

2.1.3 EL VENDEDOR RESPONSABLE Y/O FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: TRIADA S.A.S.

2.2. CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: ----------

2.2.1. CONSTITUYENTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) ----------

2.3. HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA----------

2.3.1. CONSTITUYENTES: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) ----------

2.3.2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT.860.034.313-7

2.4. CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN ----------

2.4.1 DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7 ----------

2.4.2 A: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL "PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO

FIDEICOMISO VILLA JAVIER" NIT. 830.053.994-4----------
3. VALOR DE LOS ACTOS: ----------
3.1. PRECIO COMPRAVENTA: [[VALOR_NEGOCIO_NUMEROS]]----------
3.2. PATRIMONIO DE FAMILIA: SIN CUANTÍA----------
3.3. VALOR HIPOTECA: [[VALOR_FINANCIACION_NUMEROS]]----------
3.4 VALOR CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN: [[VALOR_HIPOTECA]] ----------
4. INMUEBLE: ----------
4.1. DENOMINACIÓN: [[OBJETO_CONTRATO]] DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER-PROPIEDAD HORIZONTAL . ----------
4.2. DIRECCIÓN: CALLE 8 SUR No. 6-11, BOGOTÁ.----------
4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: [[MATRICULA_INMUEBLE]]----------
4.4. CEDULAS CATASTRALES MATRICES NÚMEROS: 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 (ANTERIORES); 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 (ACTUAL).----------
4.5. UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL ( ) ----------
En Bogotá D.C., Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los _____ del año dos mil veinticinco (2025), al despacho de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., estando ejerciendo sus funciones el (la) doctor(a):

Se otorgó la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ---

ACTO I ----------
COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ----------
1. **LAURA VÉLEZ HENAO,** mayor de edad, vecina de Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.995.259 de Bogotá D.C.**, quien actúa en calidad de tercer suplente del representante legal de **TRIADA S.A.S.**, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por medio de la escritura pública número diez mil sesenta y siete (10.067) del veintitrés (23) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., inscrita el once (11) de noviembre de mil novecientos noventa y dos (1.992), bajo el Número 00385494, varias veces reformada e identificada con el NIT

800.179.736-3**,** quien ostenta la calidad de Fideicomitente Desarrollador en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración, Fuente de Pagos con Fines de Garantía, y Pagos constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, yque en lo sucesivo y para los efectos de este documento se denominará **LA VENDEDORA** con funciones de Constructor, Promotor y Gerente del Proyecto Inmobiliario Villa Javier.

2. **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en su calidad de Representante Legal Suplente, de la **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** con NIT 800.144.467-6, Sociedad de Servicios Financieros, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número mil setecientos diez (1.710) del diecisiete (17) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) en la Notaria Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá D.C., sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER** con NIT. 830.053.994-4, que en lo sucesivo y para los efectos de este documento se denominará **EL TRADENTE,** ----------

---

3. [[PROMITENTES_MINUTA_6]], quién(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** ----------

LA VENDEDORA, EL TRADENTE, y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES),** manifiestan que celebran un contrato de compraventa (en adelante el "Contrato" o el "Contrato de Compraventa" o la "Compraventa") que se regirá e interpretará por las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes y consideraciones:----------

CONSIDERACIONES:

1) Que la sociedad **TRIADA S.A.S**. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., - RenoBo en calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en calida de FIDUCIARIA,** mediante documento privado del 9 de septiembre de 2014 celebraron el Contrato de Fiducia

Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración, Fuente de Pagos con Fines de Garantía, y Pagos constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER (en adelante el PATRIMONIO AUTÓNOMO), , el cual ha sido modificado varias veces, siendo la última vez mediante el Otrosí Integral No. 7 de fecha ___ de ____ de 2025, cuyo objeto es desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social e interés social prioritario - VIS / VIP denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER**, sobre un lote de terreno denominado **"AREA ÚTIL LOTE"**, identificado con las matrículas inmobiliaria número 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633, ubicado en la **CALLE 8 SUR No. 6-11** de Bogotá D.C..----------

---

2) TITULARIDAD.- Que FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, es propietaria del lote de terreno en el que se construyó el Proyecto Inmobiliario denominado CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER - PROPIEDAD HORIZONTAL (en adelante el "Proyecto Inmobiliario"), el cual se encuentra ubicado en la CALLE 8 SUR No. 6-11 de Bogotá D.C.C identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de de Bogotá Zona Sur**,** la cédula catastral número _____ y el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene una extensión superficiaria de _____ (_____), comprendido dentro de los siguientes linderos: **----------**

SUR: _____ ----------

ORIENTE: _____ ----------

OCCIDENTE: _____. ----------

NORTE: _____. ----------

3) FIDEICOMITENTE RESPONSABLE.- Que la sociedad **TRIADA S.A.S.** en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el Contrato de Fiducia

Mercantil antes mencionado, se comprometió a realizar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, administrativa y técnica, el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, así como las labores de diseño, gerencia de obra, construcción y la promoción y comercialización del mismo y por tanto, es la única responsable del desarrollo del Proyecto Inmobiliario, frente a la FIDUCIARIA y frente a terceros adquirentes de las unidades privadas del Proyecto Inmobiliario.

4) EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.- Que FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, concurre a este acto, única y exclusivamente, en calidad de propietario fiduciario y TRADENTE de las unidad(es) privada(s) que se transfiere(n) a título de compraventa, según lo establecido en el Contrato de Fiducia. ----------

De acuerdo con lo anterior, FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, no asume ningún tipo de obligación derivada de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y en general de cualquier aspecto asociado directa o indirectamente con el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, las cuales corresponden exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia.----------

FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ni en su calidad de Sociedad Fiduciaria, ni como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, asume con recursos propios ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ni al Proyecto Inmobiliario, ni a cualquier parte involucrada en su desarrollo. De igual forma, FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ni en su calidad de Sociedad Fiduciaria, ni como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, es responsable por la terminación, entrega, calidad, saneamiento, precio de las unidades que conforman dicho Proyecto Inmobiliario o cualquier otro aspecto relacionado directa o indirectamente con este, ni con los aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

----

5) Que de acuerdo con lo señalado en la consideración anterior, EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) con la suscripción del presente instrumento, deja(n) constancia expresa que conoce(n) y acepta(n) que FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. ni en su calidad de Sociedad Fiduciaria, ni como vocera y administradora del

PATRIMONIO AUTÓNOMO es constructor, gerente, promotor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario y en consecuencia no es responsable directo ni indirecto, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto Inmobiliario, o cualquier otro aspecto relacionado con este. De igual forma, FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ni en su calidad de Sociedad Fiduciaria, ni como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO responderá por el saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción de las unidades resultantes del Proyecto Inmobiliario.

6) LA VENDEDORA, EL TRADENTE, y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conjuntamente las Partes, manifestaron que suscriben el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas, a través del cual dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre LA VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES): ----------

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Por medio de la presente escritura pública, **EL TRADENTE** como Propietario Fiduciario y por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de **VENDEDOR**, transfiere a título de compraventa real y material a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, que hace parte del Proyecto Inmobiliario y que se individualiza de la siguiente manera:

UNIDAD INMOBILIARIA NÚMERO:_____ (#____)
Matrícula Inmobiliaria: 50C-_____
Coeficiente de Copropiedad: ___%__ establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
Módulo de Contribución A: ___%

SEGUNDA. DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS PARTICULARES: (INSERTAR LINDEROS ESPECIALES)----------

---

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la cabida y linderos citados, este inmueble se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por parte de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble materia de este Contrato se destinará específica y únicamente para uso residencial (vivienda familiar). ----------

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

PARÁGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitará al IGAC que efectúe el trámite correspondiente al desenglobe catastral de las unidades privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad, situación que declara(n) conocer y aceptar EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) para efectos del pago del impuesto predial del inmueble que adquiere(n). ----------

PARÁGRAFO QUINTO: Para efectos de que haya total claridad sobre las expresiones utilizadas en el alinderamiento de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, a continuación se precisan los siguientes términos: **1)** Área privada construida: Es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado. **2)** Área Total construida: es el área privada construida de cada bien privado más el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal. **3)** Área Común de Uso Exclusivo: corresponde a áreas comunes cuyo uso se ha entregado exclusivamente a uno de los propietarios de los bienes privados del conjunto. Estas incluyuen, pero no se limitan a la extensión superficiaria de carácter común descubierta con que cuentan algunos apartamentos de primer piso. ----------

PARÁGRAFO SEXTO: En las áreas privadas del Inmueble objeto de este Contrato

se pueden ubicar tableros descolgados, tales como tuberías de conducción de aguas, energía y comunicaciones horizontales, entre la losa superior y el cielo falso y/o en sobre piso, lo cual declara(n) conocer y aceptar EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). **LINDEROS GENERALES:** EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER se levanta en un lote de terreno denominado "ÁREA ÚTIL LOTE", ubicado en la CALLE 8 SUR No. 6-11 de Bogotá, identificado con las matrículas inmobiliarias número 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633, los cuales se identifican con los siguientes linderos: --- **ÁREA ÚTIL LOTE SM 2:** Cuenta con un área de **DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS COMA TREINTA Y CUATRO (2.746,34 m²).** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL ORIENTE:** Partiendo del mojón XX (XX) al mojón XX (XX) en línea recta en distancia de cien metros (XX mts). **POR EL SUR** Partiendo del mojón XX (XX) al mojón XX (XX) en línea recta en distancia de cien metros (XX mts). **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del mojón XX (XX) al mojón XX (XX) en línea recta en distancia de cien metros (XX mts). **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón XX (XX) al mojón XX (XX) en línea recta en distancia de cien metros (XX mts). ----------

El predio antes alinderado se identifica con las cédulas catastrales en mayor extensión números números 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 (ANTERIORES); 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 (ACTUAL). ----------

TERCERA. PROPIEDAD HORIZONTAL. El Inmueble objeto de compraventa se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública número XXX (XXX) del XXX (X) de XXXX de XXXX (XXX) otorgada en la Notaria XXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada. La enajenación del inmueble aquí descrito comprende el derecho de cuota sobre los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, en un porcentaje igual al coeficiente de copropiedad del inmueble, según consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el

Inmueble objeto de la presente Compraventa, y por dicho conocimiento se obliga(n) a respetar y a dar cumplimiento a todas las disposiciones y obligaciones y se obliga(n) a darlo a conocer y hacerlo respetar por parte de tenedores o causahabientes a cualquier título. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o LA VENDEDORA introducir las modificaciones que resulten necesarias y sin necesidad de autorización de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) o de los órganos de administración de la copropiedad (Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración, Administrador) o de los copropietarios, modificaciones en el planteamiento general del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, siempre que las mismas no modifiquen el área y las especificaciones del Inmueble objeto de Compraventa, para lo cual, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá obtener, si fuere el caso, la aprobación de la Secretaría de Planeación del municipio y/o Curaduría, y con posterioridad, si fuere el caso, deberá otorgar a su costa la escritura pública de reforma, aclaración o modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal o solicitar a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIAS.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO VILLA JAVIER y Propietaria Inicial del conjunto, o al administrador del Conjunto, que otorguen dicho instrumento. Particularmente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra ampliamente facultado para proceder a modificar los planos aprobados con la licencia de urbanismo, los planos aprobados con la(s) licencia(s) de construcción y para proceder a modificar la escritura de constitución de la urbanización y el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER en caso de resultar conveniente o necesario, para lo cual instruirá expresamente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO VILLA JAVIER en su condición de propietario fiduciario, que proceda a la suscripción y otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega del Inmueble, independientemente de que se haya realizado o no, la entrega de las zonas comunes no esenciales que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER está conformado por varias torres y que al recibir su inmueble es probable que alguna(s) de ellas esté(n) en construcción, por lo que acepta(n) de antemano las incomodidades que tal circunstancia le(s) pueda(n) ocasionar, y manifiesta(n) conocer y aceptar que existen unos índices de participación en expensas comunes que se aplicarán mientras culmina la construcción de todas las Torres. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y VENDEDORA cuenta con amplias facultades para definir la forma y oportunidad en que se irá realizando la construcción de cada una de las torres, en que se irán entregando a los adquirentes las unidades respectivas, y los bienes comunes ubicados en cada una de ellas, y la medida y proporción en que cada torre, una vez entregadas sus unidades a los terceros adquirentes, contribuirá al pago de expensas comunes. ----------

PARÁGRAFO QUINTO: LA VENDEDORA ni los fideicomitentes del PATRIMONIO AUTÓNOMOVILLA JAVIER, estarán obligados a contribuir con el pago de cuotas extraordinarias aprobadas en Asamblea General de Copropietarios, las cuales en tal caso, sólo obligarán a los propietarios de unidades privadas de la fecha en que se adopte la respectiva decisión por parte de la Asamblea, diferentes al TRADENTE, y a la VENDEDORA,o sus posteriores cesionarios en el derecho de dominio. Estas estipulaciones regirán aun cuando se haga entrega de la administración al Administrador Definitivo, y mientras EL TRADENTEcontinúe siendo el titular de unidades privadas dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER.----------

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que algunos de los apartamentos del primer piso del conjunto cuentan con un área descubierta; tales áreas descubiertas son áreas comunes cuyo uso exclusivo se les ha asignado a los propietarios de los respectivos apartamentos, sin lugar al pago de compensación alguna por dicho uso exclusivo. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se establece el régimen al que se someten dichos bienes, lo cual declara(n) conocer y aceptar EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). ----------

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER cuenta con los bienes privados y comunes indicados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos protocolizados con el mismo. Todos los bienes comunes se entregarán

sin ningún tipo de dotación.----------

CUARTA: TRADICIÓN. - Que **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, adquirió el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el lote de terreno y la construcción que conforman la Propiedad Horizontal, mediante Resolución No. 270 de fecha 23 de diciembre de 2014 expedida por el Fideicomitente Gestor y Constituyente (Renobo) en el Contrato de Fiducia, en virtud de la cual transfirió el dominio de bienes fiscales a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo, los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-853428, 50S-751225, 50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S-616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

PARÁGRAFO: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. comparece única y exclusivamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO en calidad de TRADENTE, por lo cual no ostenta la calidad de constructor responsable, comercializador, interventor, gerente del Proyecto Inmobiliario o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de LA VENDEDORA (TRIADA S.A.S.) que de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia Mercantil, tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y quien mantendrá en todo tiempo indemne a **EL TRADENTE** y a la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. respecto de cualquier acción y/o reclamación de terceros y se obliga a asumir y/o reembolsar todos los gastos, sin limitación, en que incurra **EL TRADENTE** y/o FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., con la mera notificación que se haga sobre ello. Esta estipulación es aceptada también en forma irrevocable por **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**. ----------

.

QUINTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL TRADENTE y LA VENDEDORA manifiesta que no ha enajenado a ninguna persona el Inmueble objeto de este Contrato de Compraventa, que tienen el dominio y la posesión material, quieta y pacífica del mismo, y declaran que transfiere el derecho de dominio sobre el Inmueble

libre de limitaciones y afectaciones, gravámenes, medidas cautelares, títulos de tenencia o cualquier otro acto que pueda afectar el dominio, salvo por las limitaciones propias del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble en virtud de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER y el gravamen hipotecario constituido en mayor extensión a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante escritura pública número XXX XXX XXXX (XXX) del XXX (XX) de XXX de XXXX (XXX) otorgada en la Notaria setenta y dos (72) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., el cual se liberará en el Acto IV de esta misma escritura. ----------

SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del (los) inmueble(s) de la presente compraventa es la suma de **[[VALOR_NEGOCIO]]** que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA VENDEDORA así:----------

1. La suma de **[[VALOR_CUOTA_INICIAL]]** que LA VENDEDORA declara recibida a la fecha a entera satisfacción. ----------

2. La suma de **[[VALOR_SUBSIDIO]]** con el producto del subsidio familiar de vivienda otorgado por la **[[ENTIDAD_SUBSIDIO_NIT]]** (en lo sucesivo denominada la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO). ----------

[[OBJ_VALOR_SUBSIDIO_INICIAL]] ----------

[[OBJ_VALOR_AJUSTE]] ----------

[[OBJ_VALOR_AJUSTE_2]] ----------

[[DATOS_SUBSIDIO2]] ----------

[[DATOS_SUBSIDIO3]] ----------

[[DATOS_SUBSIDIO4]] ----------

[[DATOS_SUBSIDIO5]] ----------

Subsidio(s) aprobado(s) de acuerdo a los términos de la cláusula sexta de este mismo contrato, valor(es) que será(n) consignado(s) a la Cuenta de Ahorros No. XXXXX del Banco SCOTIABANK COLPATRIA S.A.. cuyo titular es el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER NIT. No. 830.053.994-4. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) irrevocable e inmodificablemente a la(s) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S) DEL(LOS) SUBSIDIO(S) para que el(los) valor(es) del(los) subsidio(s) sea(n) girado(s) a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO en la cuenta mencionada anteriormente.. ----------

3. La suma de **[[VALOR_FINANCIACION]]** con préstamo que la **[[ENTIDAD_FINANCIACION]]** (en lo sucesivo denominada la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO) le concede a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), crédito que será desembolsado a más tardar en el plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de aquella. ----------

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) desde ahora autoriza(n) a la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO para que el producto líquido del crédito se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida EL TADENTE a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO. Si a la fecha de la liquidación del crédito de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no existieren obligaciones a cargo del TRADENTEo de la VENDEDORA en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADORdel PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADOVILLA JAVIER, y a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO para que el valor del crédito le sea entregado a la cuenta de ahorros cuyo titular es el PATRIMONIO AUTÓNOMO..----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) intereses a favor de LA VENDEDORA sobre la suma de dinero que se ha(n) comprometido a cancelar por conducto del crédito, desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito, así:----------

1) Durante los primeros treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado se causarán intereses remuneratorios a la tasa mensual máxima que se permite pactar en materia comercial. Como mínimo quince (15) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) entregar a LA VENDEDORA el importe correspondiente al cálculo de treinta (30) días de intereses y, en caso de que tales intereses no se causen, o se causen por un monto inferior al entregado, LA VENDEDORA restituirá el importe correspondiente treinta (30) días

después de haber recibido el desembolso del crédito y del subsidio.----------
2) Vencido este plazo de treinta (30) días calendario sin que el crédito se haya desembolsado, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y cancelará(n) intereses de mora, a la tasa mensual máxima legal que se permite pactar en materia comercial. Estos intereses deberán cancelarse de forma mensual anticipada, a partir del vencimiento de los treinta (30) días ya señalados, hasta la fecha en que se efectúe el desembolso del crédito. ----------
El pago de esta(s) suma(s) está(n) garantizado(s) con un pagaré girado a favor de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADOVILLA JAVIER NIT. 830.053.700-6, por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), de conformidad con lo establecido en la promesa de compraventa que dio origen a este contrato. ----------
PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) faculta(n) a LA VENDEDORA para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(la)(los) y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente, por conducto de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO o por conducto de la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO. -----
PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la forma de pago pactada, LA VENDEDORA y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva y la venta se otorga en firme e irresoluble. ----------
PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio del inmueble objeto de este contrato proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos ni financiación del terrorismo. -------
PARÁGRAFO QUINTO: En el marco del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, los comparecientes declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente al aquí establecido; así mismo hacemos constar que no existen sumas dinerarias o contraprestaciones adicionales que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura de compraventa. ----------
SÉPTIMA. REGULACIONES RELATIVAS AL PROGRAMA DE VIVIENDA DE

INTERÉS SOCIAL. El inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social obtenida por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con subsidio familiar de vivienda otorgado por la [[ENTIDAD_SUBSIDIO]] mediante [[NUMERO_APROBACION]] el día [[FECHA_APROBACION_SUBSIDIO]], [[PRORROGA]] [[AJUSTE]] por un valor de **[[VALOR_SUBSIDIO]]** que será desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3ª de 1.991, en la Ley 1537 de 2.012 y en sus Decretos Reglamentarios, siendo beneficiarios del subsidio las siguientes personas: ----------
[[TABLA_BENEFICIARIOS]] ----------
[[PROTOCOLO_EXCLUSION]] ----------
[[REGULACIONES_SUBSIDIO2]] ----------
[[REGULACIONES_SUBSIDIO3]] ----------
[[REGULACIONES_SUBSIDIO4]] ----------
[[REGULACIONES_SUBSIDIO5]] ----------
EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que: ----------
1) De acuerdo con lo establecido en el artículo 8o de la Ley 3a de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 y posteriormente modificado por la Ley 2079 de 2021, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado, entre otros, cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. ----------
2) Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones. Los beneficiarios que por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. ----------
PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad del subsidio aprobado será aplicado al pago de la cuota inicial del inmueble según lo acordado en la promesa de compraventa que se perfecciona por medio de esta escritura pública. ----------
PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsara el subsidio a favor del PATRIMONO AUTÓNOMO o se desembolsa una suma inferior a las indicadas en el numeral 2 de la Cláusula Quinta de esta escritura, EL(LA)(LOS)

COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, a partir de la fecha en que se entregó o se debía entregar el inmueble. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a estar al día en los pagos y a mantener la afiliación con la **[[ENTIDAD_SUBSIDIO]]** otorgante del subsidio, y a seguir cumpliendo con los requisitos para acceder al subsidio, incluso después de la escrituración y por lo menos hasta que el subsidio sea desembolsado al PATRIMONIO AUTÓNOMO.----------

OCTAVA. **ENTREGA MATERIAL**: EL TRADENTE, a través de LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega real y material a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) del Inmueble objeto del presente Contrato el día [[FECHA_ENTREGA]]. No obstante el plazo señalado, en los siguientes eventos EL TRADENTE a través de la VENDEDORA podrá prorrogar la fecha de entrega del Inmueble sin penalización alguna a su cargo: (i) En caso que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES) adeudare(n) cualquier suma de dinero, LA VENDEDORA podrá condicionar la fecha de entrega del Inmueble hasta cuando se realice el pago del importe adeudado, esto sin perjuicio del pago de intereses corrientes y moratorios pactados; (ii) Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA y l FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, lo cual se informará a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). En tal evento se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil; (iii) En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, imputables a terceros sin que medie culpa de LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos domiciliarios, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción,

suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del Inmueble se aplazará hasta por un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta escritura. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y un representante de la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el Formato de Solicitud de Servicio al Cliente se indicarán los plazos pactados por las partes para corregir aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por la VENDEDORA y/oFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, detalles éstos que no serán causa para no recibir el Inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido el apartamento en venta y que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a realizar los trabajos de arreglos de detalles relacionados en el mismo Formato de Solicitud de Servicio al Cliente dentro del plazo pactado.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando quiera que la entrega material del Inmueble deba ser postergada, la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR comunicará por escrito a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) la nueva fecha de entrega, debiendo EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) comparecer a recibir el Inmueble en la fecha fijada en la comunicación. Si EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no se presentare(n) o no recibiere(n) el Inmueble, o si a pesar de presentarse, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada y probada, el Inmueble se tendrá por entregado a satisfacción para todos los efectos de este Contrato, lo cual constará en acta donde se expongan los motivos del no recibo del Inmueble y se acompañará de fotografías que den fe del estado del apartamento para el momento de la entrega. En este evento las llaves del Inmueble quedarán a disposición de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) quien(es) podrá(n) reclamarlas en la Oficina de la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o donde éste le(s) señale, y a partir de ese momento los gastos de vigilancia, gastos de limpieza, servicios públicos, cuotas de administración y cualquier otro costo o gasto derivado de la tenencia material del Inmueble objeto de este Contrato, correrá por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Si como consecuencia de la negativa de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a recibir el Inmueble, no se pudieren

desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho(s) desembolso(s) ha(n) debido producirse.----------

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto de este Contrato o de la fecha en que se entienda entregado, serán 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 la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con la ley y con el Contrato de Fiducia celebrado. Así mismo, a partir de la fecha de entrega del Inmueble, estará a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, gastos de vigilancia, gastos de limpieza, servicios públicos, y demás gastos de propiedad y tenencia relativos al Inmueble. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: El inmueble se entregará en obra gris con los acabados básicos indicados en el Anexo 2 de la Promesa de Compraventa a la que se da cumplimiento con la firma de esta compraventa, con sus respectivos servicios de agua, energía y alcantarillado, habiendo la VENDEDROA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tramitado la aprobación de los diseños y redes de tales servicios.

NOVENA. **IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, tasas y/o contribuciones de cualquier orden, nacional, municipal o departamental, especialmente el pago del impuesto predial y las contribuciones por valorización, estarán a cargo de EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, con excepción de cualquier contribución de valorización que se haya causado, cobrado o exigido a partir de la fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa, la cual debe ser asumida por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en la proporción que le corresponde al inmueble. ----------

En relación con el pago del impuesto predial, las partes han convenido que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a favor de LA VENDEDORA a prorrata, la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre

la suscripción de la presente escritura pública de Compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de este año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por LA VENDEDORA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el Inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. ----------

DÉCIMAA. **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar, con relación a: ----------

1) Servicio de telefonía pública básica: LA VENDEDROA Y/OFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entrega la infraestructura básica al interior del Conjunto y el punto de conexión interna para que los operadores lleguen con sus redes, pero la solicitud del servicio tanto de la conexión del conjunto como de los apartamentos y la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n) y la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma, el cableado necesario para colocarla y su aparato telefónico, y todos los gastos asociados a lograr el servicio, corren por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). -----

2) Servicio de gas: El Conjunto cuenta con las redes externas para suministro de gas domiciliario y el apartamento se entrega sin conexión del servicio, sin medidor y sin matrícula, será de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) la matrícula de este servicio. La instalación de artefactos como calentador deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de gas natural. Estas instalaciones serán(n) de responsabilidad de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), así como cualquier daño que pueda ocasionar en ejecución de ella. El apartamento objeto de este Contrato no tiene la capacidad de gas natural suficiente para la instalación de gasodomésticos adicionales a la estufa y calentador. El apartamento no se entrega con calentador. -

3) Servicio de energía eléctrica: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar: ----------

a. La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas de uso general que alimentan el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER que van desde el punto de derivación autorizado por la EMPRESA DE ENERGÍA, incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para

acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, estará en cabeza de la copropiedad, ya que estos elementos fueron adquiridos e instalados de acuerdo a la reglamentación vigente, por la empresa promotora del Proyecto. Por lo anterior, es la copropiedad responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. ----------

b. ENEL COLOMBIA S.A. ESP podrá exigir que se haga un pago por conexión y/o instalación de medidores para comenzar a cumplir el contrato de prestación del servicio con fundamento en lo previsto en el artículo 21 de la Resolución 108 de 1997 de la CREG, en cuyo caso tal pago estará a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Si LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tuvieren que cancelar alguna suma por este concepto, el importe le será reembolsado por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). ----------

c. LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrán constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica y por ende están facultados para otorgar la escritura de constitución de la servidumbre en representación de la copropiedad. Esta autorización constituye un mandato irrevocable y por ende la constitución de dicha servidumbre no requiere de posterior autorización de la asamblea de copropietarios ni de ningún órgano de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER.

PARÁGRAFO PRIMERO: El apartamento objeto de este contrato no tiene la carga eléctrica suficiente para la instalación de aire acondicionado, calentador eléctrico, ducha eléctrica ni de estufa eléctrica. Por lo tanto, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a abstenerse de instalar aire acondicionado o calentador eléctrico o ducha eléctrica o estufa eléctrica, y se obliga(n) a instalar estufa y calentador a gas, a través de la red de gas natural domiciliario. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que: ----------

1) LA VENDEDROA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR contará con entera

libertad para seleccionar la empresa prestadora y comercializadora de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores. ---------

2) En ningún caso, LA VENDEDORA y/o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono. ----------

3) Como el apartamento objeto de Compraventa será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las empresas encargadas no los hubieren instalado sin que medie culpa del LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de éste.----------

4) LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entregará en funcionamiento, provisional o definitivo, los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, y cancelará el valor de los derechos de dichas instalaciones que sean facturados por las empresas de servicios públicos, con anterioridad a la fecha en de entrega del inmueble a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no serán responsables del pago de eventuales conexiones o reajustes de derechos liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble, correspondiéndole a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) asumir estos importes en la proporción que corresponda a su inmueble. En cuanto concierne al servicio de energía, LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hacen constar que ENEL COLOMBIA S.A. ESP podrá exigir que se haga un pago por conexión y/o instalación de medidores para comenzar a cumplir el contrato de prestación del servicio con fundamento en lo previsto en el artículo 21 de la Resolución 108 de 1997 de la CREG, en cuyo caso tal pago estará a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Si LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tuvieren que cancelar alguna suma que sea a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), el importe le será reembolsado por éste(os).----------

PARÁGRAFO TERCERO: VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. y LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR han firmado un convenio para

beneficio de los propietarios del proyecto, en donde VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. instaló en cada una de las viviendas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER un calentador de agua de paso continuo a base de gas, el cual es entregado a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. en calidad de comodato, para que sea utilizado por un periodo de sesenta (60) días calendario a partir de la entrega del inmueble. Una vez transcurrido este periodo, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) tendrá(n) con VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. la opción de compra con financiación a través de la factura del servicio, para la adquisición de este calentador de agua de paso continuo. Si dentro de este periodo el EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no quiere(n) o no acepta(n) la oferta comercial de VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. para la adquisición del calentador de paso continuo, VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. procederá sin ningún costo para EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a la desinstalación del equipo, esto según los términos y condiciones que establezca VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. y el EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) al momento de entrega del producto y del servicio, las cuales pueden variar a lo aquí señalado. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que este no es un producto ni un servicio suministrado por LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y que dentro del diseño, licencia, estructuración y valor de venta del proyecto no está incluida la entrega ni instalación de un calentador de agua, por lo que este producto no hace parte de las obligaciones de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o la VENDEDORA. Los términos y condiciones de esta entrega serán establecidos por VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. y el EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) al momento de la entrega del inmueble, de allí que cualquier responsabilidad por daños, perjuicios o garantía de funcionamiento y calidad del producto y/o servicio, etc., EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) acudir a VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. quien será el único responsable, por lo que desde este momento exonera(n) de responsabilidad alguna a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o la VENDEDORA. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) asumir los importes que cobren las empresas de servicios públicos por los consumos de tales servicios, conforme a los medidores individuales, si estos ya hubieren sido instalados,

o proporcionalmente conforme al medidor provisional de acueducto y/o energía que se encuentre instalado en el conjunto. En este último evento, la factura o el cobro que haga la respectiva empresa de servicios públicos será distribuida entre las unidades de vivienda conforme al coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal. El administrador del conjunto residencial estará facultado para incorporar el valor en la cuenta de cobro de la cuota de administración y para realizar las gestiones de cobranza. En caso de mora en el pago se causarán intereses moratorios a la máxima tasa moratoria en materia comercial. ----------

DÉCIMA PRIMERA. GASTOS Y DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO, E IMPUESTO DE REGISTRO. Los gastos por concepto de los derechos notariales causados por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta de las Partes contratantes, por mitades, cincuenta por ciento (50%) LA VENDEDORA y cincuenta por ciento (50%) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), excepto las hojas matriz, copias notariales, autenticaciones, firma digital, certificaciones, fotocopias, y demás gastos que se generen en el perfeccionamiento del negocio los cuales serán asumidos exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de constitución de hipoteca, de constitución de patrimonio de familia, así como los impuestos de beneficencia, tesorería, registro y derechos de inscripción en la oficina de Registro que se causen por razón del registro de (i) la escritura de compraventa, (ii) de hipoteca y (iii) de constitución de patrimonio de familia serán cubiertos exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y cancelados a LA VENDEDORA quince (15) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, como requisito fundamental para que LA VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura en la fecha convenida. En la liquidación de gastos notariales se incluirá un porcentaje de imprevistos, valor que en caso de no causarse, se reintegrará a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles contados a partir del registro de la escritura de compraventa. ------

El cien por ciento (100%) de los derechos y gastos notariales, el impuesto de beneficencia, los gastos y derechos de tesorería y registro del acto de la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión sobre el ÁREA ÚTIL LOTE, con relación al Inmueble transferido por este instrumento, serán asumidos exclusivamente por LA

VENDEDORA con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADOVILLA JAVIER. ----------

DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES DEL CONJUNTO. La entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general del Conjunto Residencial, tales como salón comunal, portería, Salón de niños, disponible, administración, entre otros, se efectuará, sin ningún tipo de dotación, por parte de la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al Comité de recibo de zonas comunes y/o a la Administración del Conjunto en la forma y procedimiento establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal para dicho efecto. ----------

PARÁGRAFO: Independientemente de la fecha en que se efectúe la diligencia de entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general, es claro, y así lo aceptan los copropietarios, que los plazos de garantía sobre los eventuales elementos y equipos que se hayan construido o instalado, se cuentan a partir de la fecha en que tales elementos y equipos estén al servicio y uso de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER. En todo caso, se trasladarán a la copropiedad las garantías que hayan sido otorgadas por los proveedores, en los mismos términos en que éstas hayan sido expedidas. ----------

DÉCIMA TERCERA. **RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.** La VENDEDORA y/o El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cumplió con su obligación de radicar la documentación para la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER ante la Secretaria Distrital del Hábitat de Bogotá, y aprobada mediante oficio XXXXX del XXXX (XX) de XXX del año dos mil XXXX (XXXX). ----------

DÉCIMA CUARTA. **PROMESA DE COMPRAVENTA.** Que otorgan la presente escritura en desarrollo del contrato de promesa de compraventa suscrito entre LA VENDEDORA y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y LA VENDEDORA declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público

primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito. ----------

DÉCIMA QUINTA. DECLARACIONES DE LA FIDUCIARIA: ----------

1) La gestión de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La Fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor responsable, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y/o vendedor. ----------

2) FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER 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 SEXTA. **MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta escritura serán 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 LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley. En consecuencia, la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sólo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del inmueble, en los términos consignados en el documento Términos de Garantía. Según consta en tal documento, los términos de la garantía dependen de la naturaleza de la falla, así: ----------

1) Daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble

para que LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responda por ellos. ----------

2) Daños que aparecen con el uso del inmueble: Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías. ----------

2.1) Las garantías de funcionamiento de aparatos, muebles, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, y demás elementos instalados en el inmueble, serán atendidos por un periodo de un (1) año. Vencido este plazo, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos proveedores y/o contratistas, sin que ni LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obren o tengan que obrar como intermediarios en ese(esos) reclamo(s). ----------

2.2) La garantía respecto de eventuales goteras, humedades, filtraciones en ventanas, fisuras de muros y cerramientos será de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. La garantía que ofrece LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR respecto a eventuales fisuras de muros se efectuará por una única vez luego de transcurrido un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble y el trabajo se realizará únicamente en el muro o zona afectado(a). Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) de su inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos, vencido el plazo de un (1) año, contado 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 de su apartamento.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por su cuenta y riesgo efectúe(n) modificaciones de cualquier índole al inmueble objeto de este contrato, perderá(n) las garantías y servicios de posventa. Por lo anterior EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) ceñirse a lo estipulado en los planos que se le(s) entregan al momento de recibir el inmueble y obtener las autorizaciones tanto de las autoridades urbanas competentes como de los órganos de la copropiedad para realizar cualquier tipo de cambio. Durante el término de garantía, cualquier modificación en el diseño y/o acabados básicos debe ser autorizada además por la VENDDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

y la misma debe constar por escrito.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no deberá(n) en el primer año de uso del inmueble instalar papeles de colgadura o cualquier tipo de acabado sobre los muros, pues en caso de aparecer humedades, filtraciones o fisuras, la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solo estará obligado a realizar la reparación y dejar los pisos, muros, columnas, techos, en el estado en que los entregó, sin responder por mejoras que haya(n) realizado EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). ----------

DÉCIMA SÉPTIMA.- CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: Las partes manifiestan que dando cumplimiento a la Ley 1.796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2.016), el decreto 945 del cinco (5) de junio de dos mil diecisiete (2.017) y la instrucción administrativa número 12 del treinta y uno (31) de julio de dos mil diecisiete (2.017), expedida por la superintendencia de Notariado y registro; se otorgó la escritura pública número [[CERTIFICADO_OCUPACION]]; todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. ----------

DÉCIMA OCTAVA. MECANISMO DE AMPARO PARA COMPRADORES DE VIVIENDA: Las partes manifiestan que el inmueble objeto de la presente escritura pública se encuentra amparado conforme a lo establecido en el Decreto 282 de 2019 del 21 de febrero de 2019, que adicionó el Decreto 1077 de 2015, y demás normas concordantes. En cumplimiento de dicha normativa, el vendedor ha constituido los mecanismos de amparo exigidos para la venta de vivienda nueva, consistentes en un esquema fiduciario denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER administrado por la sociedad FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y en la contratación de una póliza de seguro decenal, la cual cubre los riesgos estructurales del inmueble durante los diez (10) años siguientes a la expedición del certificado técnico de ocupación. Para constancia de lo anterior, se protocolizan los documentos que acreditan la constitución de dichos mecanismos de amparo. -------

Presente nuevamente **LAURA VÉLEZ HENAO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.995.259 expedida en Bogotá D.C., quien obrando en nombre y representación como Tercer Suplente del Representante Legal de la sociedad **TRIADA S.A.S.** NIT 800.179.736-3 en calidad de VENDEDORA, manifiesta:

---

1) Aceptar la transferencia que se perfecciona por medio de la presente escritura pública de Compraventa, otorgada por la sociedad TRIADA S.A.S. en calidad de VENDEDORA, y de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO VILLA JAVIER en calidad de TRADENTE.---------

2) Que TRIADA S.A.S. tiene la obligación de salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto del ÁREA úTIL LOTE, en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia, según corresponda a cada uno de ellos, tal y como quedo dicho en el presente instrumento. ----------

3) Que el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER se desarrolló por cuenta y riesgo de la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del VILLA JAVIER. En consecuencia, la VENDEDORA y/o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable frente a los adquirentes de las unidades privadas por el desarrollo y terminación del mencionado Conjunto. La sociedad FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIAS.A, actuando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, suscribe la presente escritura pública únicamente para cumplir las obligaciones adquiridas en el Contrato de Fiducia celebrado. ----------

4) Que la VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a responder por la calidad de la construcción del Inmueble objeto de la presente Compraventa en los términos fijados por ley.----------

5) Que ostentará la calidad de Enajenador de Vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones de amparo patrimonial establecidas en la misma. ----------

Presente(s) nuevamente: **[[PROMITENTES_MINUTA_3]]** quien(es) actúa(n) en calidad de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y manifiesta(n):----------

1) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones, especialmente lo relativo a la transferencia del Inmueble que adquiere(n) y la Compraventa que por medio de ella se perfecciona por estar de acuerdo con lo convenido. **2)** Que adeuda(n) a LA VENDEDORA las sumas que corresponden al saldo del precio del Inmueble que por esta escritura se le(s) transfiere, y que aparecen señaladas en la Cláusula Sextade PRECIO Y FORMA DE PAGO, y que se obliga(n) a pagarlas a LA VENDEDORA según lo estipulado en esa misma Cláusula. **3)** Que conoce(n) y se

obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el Inmueble, y a hacerlo respetar y cumplir por parte de tenedores o causahabientes a cualquier título, que deriven su derecho del mismo. **4)** Que renuncia(n) al ejercicio de cualquier acción resolutoria derivada de las obligaciones de este Contrato, especialmente respecto de la obligación de entrega del Inmueble en una fecha posterior, y que por lo tanto esta venta se celebra firme e irresoluble. **5)** Que conoce(n) y acepta(n) el Contrato de Fiducia en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER y el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el Conjunto. ----------

ACTO II

CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA ----------

Compareció(eron) nuevamente: **[[COMPRADORES_MINUTA_4]]**, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la ley 9a de 1.989, modificado por el artículo 38 de la ley 3a de 1.991, Ley 70 de 1.931, Ley 91 de 1.936 y demás normas concordantes, y por ser el inmueble una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), declara(n) que sobre el inmueble que adquiere(n) por virtud de este instrumento público, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble objeto del presente acto, [[PATRIMONIO_FAMILIA]]. ----------

PARÁGRAFO: En concordancia con lo establecido en la presente cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), declara(n) que el patrimonio de familia inembargable **NO SERÁ OPONIBLE** al contrato de hipoteca abierta y sin límite de cuantía que se constituye en este mismo instrumento a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** o quien legalmente represente sus derechos o a la persona a quien éste le transfiera o ceda a cualquier título el crédito y las garantías que lo amparan, por ser la entidad que ha financiado la compra del inmueble objeto de éste contrato.----------

ACTO III

HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A. ----------

Compareció(eron) nuevamente: [[COMPRADORES_MINUTA_6]], y quién(es) en el

texto de esta escritura se denominarán individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s) y manifestó(aron):----------

PRIMERO. Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, **NIT. 860.034.313-7** establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá D.C., quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el siguiente inmueble: **[[OBJETO_CONTRATO]]** que forma parte integral del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER,** Conjunto localizado en la actual nomenclatura urbana: **CALLE 8 SUR No. 6-11 de Bogotá** cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula primera del contrato de compraventa elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmueble al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **[[MATRICULA_INMUEBLE]]** y las cédulas catastrales números 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 (ANTERIORES); 00-00-00-00-0000-0000-0-00-00-0000 (ACTUAL) de mayor extensión y le corresponde el coeficiente de copropiedad establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, de acuerdo con lo establecido en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2001), según escritura pública número XXX XX y XX (XX) del XX (XX) de XX de XX mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50X-XXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. ---------

SEGUNDO. Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. ----------

TERCERO. Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra hecha a TRIADA S.A.S. en calidad de VENDEDORA, y a **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL "PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADOVILLA JAVIER"** mediante esta misma escritura tal como consta en la ACTO I de este instrumento. ----------

CUARTO. Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por el El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de **[[VALOR_FINANCIACION]]** así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, y los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito este denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos

correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.----------

QUINTO. Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de dos mil dos (2.002) y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. ------

SEXTO: Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declara(n) además: ----------

(a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; ----------

(b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o cualquier circunstancia que lo(s) ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; ----------

(c) que si la hipoteca constituida a favor de El Acreedor quedare inicialmente en segundo grado, El(Los) Hipotecante(s) se comprometen a obtener la cancelación de la hipoteca que estuviere en primer grado, a asumir los costos de dicha cancelación y a entregar a El Acreedor un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la cancelación del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de sesenta (60) días hábiles contados a partir del desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s).----------

(d) que serán de su cargo todos los gastos e impuestos que cause este gravamen, entre otros, los gastos de escrituración y registro, los de su cancelación así como los gastos de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario; ---------

(e) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; ----------

(f) que conoce(n) y acepta(n) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura El Acreedor, a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, en concordancia con el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 y el numeral 8 del Artículo 617 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan. ----------

SÉPTIMO: SEGUROS. Que para amparar los riesgos de incendio, terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de El(Los) Hipotecante(s), éste(éstos) se obliga(n) a contratar a favor de El Acreedor los seguros correspondientes, y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), con la compañía de seguros escogida libremente por El(Los) Hipotecante(s). Dichos seguros estarán vigentes por el término de la obligación respectiva, y el pago de las primas le corresponderá a El(Los) Hipotecante(s). En caso de mora en su obligación de pago de las primas de seguros, El(Los) Hipotecante(s) faculta(n) a El Acreedor para que realice el pago de las mismas y se obliga(n) a realizar el reembolso correspondiente. ----------

Parágrafo primero: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado, mas no obligado, a contratar por cuenta de El(Los) Hipotecante(s) los mencionados seguros y a pagar las primas correspondientes, en caso de que El(Los) Hipotecante(s) no lo

haga(n) directamente en los términos de la presente cláusula. En este evento El(Los) Hipotecante(s) se obliga(n) al reembolso de las primas de seguros a favor de El Acreedor. ----------

Parágrafo segundo: El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) expresamente que el valor de las primas que deban reembolsar en cualquier evento, le(s) sea cargado por El Acreedor junto con las cuotas del crédito. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, El(Los) Hipotecante(s) ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguro, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). --------

Parágrafo tercero: El Acreedor no asumirá ninguna responsabilidad si decide no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula de contratar los seguros y/o pagar las primas correspondientes cuando no lo hiciere(n) El(Los) Hipotecante(s).

OCTAVO: CLÁUSULA ACELERATORIA: Que autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a cargo de El(Los) Hipotecante(s), sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno salvo en los casos previstos en la ley, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: ----------

a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo y a favor de El Acreedor, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). ----------

b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo y a favor de El Acreedor.----------

c) Cuando solicite(n) o sea(n) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. ----------

d) Cuando haya inexactitud o falsedad en los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.----------

e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

f) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n)

enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. ----------

g) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que se pueda concluir, con base en un avalúo realizado por un perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores o la entidad que haga sus veces, designado por El Acreedor, que la garantía no es suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. ----

h) Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por El Acreedor la destinación para la cual fue(ron) concedido(s). ----------

i) Cuando: (i) El(Los) Hipotecante(s) no contrate(n) los seguros para amparar los riesgos de incendio y terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de El(Los) Hipotecante(s), y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s); (ii) se produzca la terminación de los seguros por falta de pago de las primas o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa; (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por El Acreedor cuando haya ejercido la facultad de contratar por cuenta de El(Los) Hipotecante(s) los seguros a los que está(n) obligado(s) y/o pagar las primas correspondientes o, (iv) no destine(n) el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales.

j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de libertad en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura.----------

k) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) certificado(s) de libertad en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.----------

l) Cuando llegare(n) a ser: (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes

a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro o lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control del lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. ----------

m) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor .----------

n) Cuando incumpla(n) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente. ----------

o) Cuando incurra(n) en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparadas con la presente hipoteca.

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente pago. ----------

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. ----------

DÉCIMO PRIMERO: Que en caso de solicitar a El Acreedor la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual y sus garantías, incluida la presente hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, dicha cesión será autorizada una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en la normatividad vigente para su perfeccionamiento. ----------

DÉCIMO SEGUNDO: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la

cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice a un tercero, incluidas sociedades titularizadoras o fiduciarias en procesos de titularización hipotecaria, de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la citada garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro que se expidan a favor de El Acreedor, de acuerdo con lo previsto en la presente hipoteca. ----------

DÉCIMO TERCERO: Si el(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n) se encuentra(n) gravado(s) con hipoteca en mayor extensión a favor de El Acreedor, de acuerdo con la normatividad vigente ésta será levantada cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito con El Acreedor, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. ----------

DÉCIMO CUARTO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior, El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. ----------

Parágrafo primero. El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) que la celebración de la hipoteca que se constituye mediante el presente acto no compromete a El Acreedor para otorgar préstamos de ninguna naturaleza y cuantía al(Los) Hipotecante(s) cuando el(los) título(s) no sea(n) satisfactorio(s) para El Acreedor. ----------

Presente, **SANDRA PATRICIA VERANO HENAO**, mayor de edad, domiciliada en

Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **51.664.434** expedida en Bogotá D.C. y manifestó: ----------

PRIMERO. Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del **Banco Davivienda S.A.** (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con poder especial debidamente conferido para el efecto por la Escritura Pública número tres mil trescientos ochenta y tres (3.383) de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019) otorgada por la Notaria Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

SEGUNDO. Que en la condición antes mencionada acepta para EL ACREEDOR, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. ----------

---

ACTO IV

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN ----------

Comparece nuevamente **SANDRA PATRICIA VERANO HENAO**, identificada con la cédula de ciudadanía **51.664.434** expedida en Bogotá D.C., de las condiciones y en la representación dichas, quién manifiesta: ----------

PRIMERO. Que de conformidad con lo declarado en la cláusula quinta del contrato de compraventa contenido en el presente instrumento público, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) - HIPOTECANTE(S) ha(n) autorizado que con el producto del crédito a él (ellos) otorgado para la adquisición del (los) inmuebles(s) que se ha(n) transferido por esta escritura, se cancelen en la prorrata correspondiente al(los) mismo(s) inmueble(s) las obligaciones e hipoteca otorgada sobre el lote en mayor extensión a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A NIT. 860.034.313-7,** a cargo de la **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL "FIDEICOMISO VILLA JAVIER"** en calidad de TARDENTE, contraída para garantizar el crédito con el que se financió la construcción del Proyecto Inmobliario **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER,** del cual forma(n) parte. ----------

SEGUNDO. Con la expresa condición de que previamente esté cumplida la anotación registral de la hipoteca que se constituye por este mismo instrumento público a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., el compareciente a nombre de su representada libera

del gravamen hipotecario constituido por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, por escritura pública número XX mil XXX XXX y XXXX (XXXX) del XXXX (XX) de XXXX de dos mil veintiXXX (XXXX) otorgada en la Notaría setenta y dos (72) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el siguiente inmueble: **[[OBJETO_CONTRATO]]** del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER,** ubicado en la dirección: en la **CALLE 8 SUR NO. 6-11 DE BOGOTÁ**, en Bogotá**,** adquirido(s) por el presente público instrumento, debidamente individualizado(a) por su cabida, linderos y demás especificaciones en el contrato de compraventa, contenido en esta escritura, cancelación parcial que deberá registrarse en el folio de matricula **[[MATRICULA_INMUEBLE]]**. En este estado todos los comparecientes declaran que la cancelación parcial de la hipoteca que por esta escritura se legaliza, queda estrictamente condicionada al registro del gravamen que por este mismo público instrumento se constituye, por cuanto con dicho registro procederá la liquidación del crédito otorgado al(os) compareciente(s) COMPRADOR(ES) – HIPOTECANTE(S) y su aplicación a las obligaciones contraídas por EL TRADENTE a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., en la prorrata que le corresponde al inmueble sobre el cual recae esta escritura.----------

TERCERO. Para efectos de la liquidación de los costos notariales y registrales de esta cancelación, el valor de la prorrata que le corresponde a este inmueble es **[[VALOR_HIPOTECA_LETRAS]]** ----------

LOS COMPARECIENTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA(N) CLARA Y EXPRESAMENTE QUE TODOS LOS DINEROS, COMO BIENES MUEBLES E INMUEBLES CONTENIDOS EN ESTE INSTRUMENTO FUERON ADQUIRIDOS POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS (ART.34 C.N. LEY 190 DE 1.995, LEY 365 DE 1.997 y LEY 793 DE 2.002). ----------

ACTO V

AFECTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR ----------

PARA LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 6o DE LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 MODIFICADO POR LA LEY 854 DEL 2.003 ARTICULO 1º.

No se indaga a la VENDEDORA por ser una persona jurídica.----------

Indagado(a)(s): **[[PROMITENTES_MINUTA_4]]**, bajo la gravedad de juramento

manifestó(aron): ----------
a). Que su(s) estado(s) civil(es) es(son): [[AFECTACION_PROMITENTES]] ----------
b). Que **[[AFECTACION_FAMILIAR]]** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar.
----
c). Que el inmueble que adquiere(n) **[[AFECTACION_FAMILIAR]]** queda sometido a la afectación de Vivienda familiar. ----------
[[COMPARECIENTE]] ----------
[[REQUISITO_LEY]] ----------
d) Que constituye (n) hipoteca en primer grado a favor de: **[[ENTIDAD_FINANCIACION]]** ----------
No obstante el Notario advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato ----------
CONSTANCIAS NOTARIALES.----------
Artículo 9° Decreto Ley 960 de 1970.- El(la) Notario(a), responde de la Regularidad Formal del instrumento que autoriza, pero **no** de la veracidad de las declaraciones de el(la)(los) interesado(a)(s). Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el Acto o Contrato respectivo. ----------
Artículos 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970.- Se advirtió a el(la)(los) otorgante(s) de ésta escritura de la **obligación** que tiene de **leer** la **totalidad** de su texto, a fin de verificar la **exactitud** de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su **aprobación** total del texto.----------
En consecuencia, el(la) Notario(a) **NO** asume la responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de el(la)(los) otorgante(s) y de el(la) Notario(a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura pública, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. ----------
EL(LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) MANIFIESTA(N) QUE HA(N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU(S) NOMBRE(S) COMPLETO(S), ESTADO(S) CIVIL(ES), NÚMERO(S) DE CÉDULA(S), DECLARA(N) QUE TODAS LAS INFORMACIONES

CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS. ----------

EN ATENCIÓN AL ART. 34 C.N., LEY 190 1.995, LEY 365 DE 1.997 Y LEY 793 DE 2002: El (los) compareciente (s) bajo la gravedad del juramento, manifiesta (n) clara y expresamente, que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles, contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas ----------

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: ----------

CONSENTIMIENTO, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2.012, "Por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de Datos Personales" y de conformidad con lo señalado en el Decreto 1377 de 2.013 y con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 del 2.011, solicitamos y aceptamos que dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública, que se están surtiendo ante esta Notaría se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relaciona debajo de nuestras firmas.----------

El(La)(Los) compareciente(s) por medio de este instrumento autoriza(n) a El Fideicomitente Desarrollador para que reclame las copias de la presente escritura pública en la Notaria, para hacer el seguimiento de su registro y sus notificaciones ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos e igualmente para que entregue la copia al comprador y la copia que presta mérito ejecutivo directamente al Acreedor si fuere el caso, una vez concluido el proceso de registro.----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Articulo 37, Decreto 960 de 1970) y (Articulo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Articulo 28 Ley 1579 de 2012, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos. Advertí a los comparecientes, del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Articulo 61 de la Ley 2010 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil diecinueve (2.019), relacionado con el precio

de la venta que debe ser real, que no es objeto de Pactos Privados y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad de juramento del precio real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, el(la) suscrito(a) deberá cobrar los derechos notariales por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura, además reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el mencionado artículo. Leído el presente instrumento por el (los) compareciente (s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fé y por eso lo autorizo. La Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Articulo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2.015.---------- ----------
La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

:

DERECHOS NOTARIALES LIQUIDADOS SEGÚN DECRETO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO Y RESOLUCIÓN No. 00585 DEL 24 DE ENERO DE 2025, DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ----------

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS $
IVA $
SUPERINTENDENCIA $
RETENCIÓN EN LA FUENTE $ 0.oo.
FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO $

FIRMA DE LOS INTERVINIENTES:

LAURA VÉLEZ HENAO
C.C. No. 52.995.259 de Bogotá D.C.
Tercer Suplente del Representante Legal de TRIADA S.A.S. NIT. 800.179.736-3, sociedad que actúa en calidad de VENDEDORA.
Correo: monica.romero@triada.com.co

ERIKA JAZMÍN TARAZONA
Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ o el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en su calidad de TRADENTE
[[FIRMAS_MINUTA]]

SANDRA PATRICIA VERANO HENAO,
C.C. No. 51.664.434 de Bogotá D.C.
Apoderada Especial de BANCO DAVIVIENDA S.A.
NIT 860.034.313-7

Con formato: Color de fuente: Automático

NOTARIO(A) SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.
ENCARGADO(A) SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO:
DE FECHA:
DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ELABORADA POR:	**INDEX**
TESTA	**FIRMA TOMADA POR:**
NUMERÓ:	**CAJA:**
COMPLETÓ:	**REVISÓ:**

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER

La presente promesa de compraventa comprende dos secciones, a saber:
- **SECCIÓN I: TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO**
- **SECCIÓN II: DESARROLLO DEL CONTRATO**

SECCIÓN I. - TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO-

I. PARTES INTERVINIENTES:

1.1. PROMITENTE VENDEDORA: Tiene tal carácter TRIADA S.A.S. en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER cuyo vocero es la sociedad FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y en tal calidad es responsable de realizar la gerencia, comercialización y construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER.

1.2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):

[[TABLA_PROMITENTES]]

II. OBJETO DEL CONTRATO:

Apartamento No.	**Torre No.**	**Matrícula Inmobiliaria No.**	**Área Privada**	**Área total Construida [[OBJETO_CONTRATO]]**

[[TABLA_ADICIONES]]

Este inmueble hace parte integrante del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, ubicado en la Calle 8 Sur No. 6-11 de la ciudad de Bogotá D.C.

III. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

[[TABLA_PRECIOS]]
[[TABLA_DESCUENTO]]
[[TABLA_AJUSTE_PRECIO]]

Precio de venta de el(los) inmueble(s)	[[PRECIO_SMLMV]]
Precio de Referencia	**$[[PRECIO_INMUEBLE]]**
Cuota Inicial	**[[VALOR_CUOTA_INICIAL]]**

[[TABLA_CREDITO1]]
[[TABLA_CREDITO2]]

[[TABLA_CREDITO3]]

[[TABLA_SUBSIDIO1]]

[[TABLA_SUBSIDIO2]]

[[TABLA_OTROS_SUBSIDIOS]]

Cronograma de Pagos de Cuota Inicial y del saldo del precio de referencia	**[[ENCABEZADO_CRONOGRAMA]]**

[[CRONOGRAMA]]

IV. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA: La escritura se firmará el día **[[FECHA_ESCRITURA]]**, en [[NOTARIA]], entre las 8:30 am y las 3:30 pm.

[[FECHA_DE_ENTREGA_INMUEBLE]]

Se aclara que el cronograma de recursos a entregar no coincide con el cronograma de entrega real y material del inmueble, pues todo el precio debe estar íntegramente pagado antes de esta última fecha, con excepción del valor correspondiente al crédito y al subsidio.

VI. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

PROMITENTE VENDEDORA: Cra. 19A No 90 – 13 Piso 8 de Bogotá D.C

PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)(ES): _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) es(son) responsable(s) si por causa de una incorrecta información o falta de actualización de sus datos no fuere posible informarle(s) o notificarle(s) de cualquier aspecto relacionado con el presente contrato. Este hecho constituye incumplimiento de su parte.

VII. FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA: _____

VIII. PROPIEDAD HORIZONTAL: El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, con fundamento en la autorización que para el efecto le sea otorgada por la Curaduría Urbana de Bogotá D.C.

IX. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER cuenta con la licencia de construcción otorgada mediante Resolución No. 11001-1-25-0435 del 02 de abril del 2025, ejecutoriada el 01 de julio del 2025, emitida por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá.

X. HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER constituyó una hipoteca de mayor extensión a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., para respaldar los desembolsos del crédito constructor otorgado por esta entidad para desarrollar el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, mediante escritura pública número xxxx del xxx (xx) de xxx de xx xx xxx (2025) otorgada en la Notaria XXX (XX) del Círculo Notarial de Bogotá. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar este hecho. Dicho gravamen será cancelado, en cuanto concierne al inmueble objeto de la presente promesa, en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, previo el pago de la prorrata asignada al inmueble.

XI. CUENTA PARA EVENTUAL GIRO A FAVOR DE EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): De conformidad con lo indicado en esta promesa, en particular en la cláusula quinta, parágrafo 9 de la Sección II, cualquier eventual devolución de dineros a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe hacerse a la cuenta_____ número _____ del Banco _____ a nombre de _____, lo cual es aprobado expresamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) ha compartido el clausulado de este contrato y le(s) ha explicado su contenido y su efectos, así como las obligaciones que como promitente(s) comprador(es) adquiere(n), los efectos que podrían tener sus eventuales incumplimientos, las condiciones del inmueble objeto de la promesa, entre otros, y conociéndolas acepta(n) voluntariamente suscribir el presente contrato.

Anexos:

Anexo 1: Plano descriptivo del inmueble objeto de contrato de promesa de compraventa.
Anexo 2: Especificaciones de construcción y acabados básicos del inmueble.
Anexo 3: Listado de pagos realizados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y por realizar.
Anexo 4: Términos de garantía.

SECCIÓN II. DESARROLLO DEL CONTRATO:

Entre los suscritos, de una parte, LAURA VÉLEZ HENAO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D.C., identificada como aparece al pie de su firma, obrando en nombre y representación como Tercer Suplente del Representante Legal de la sociedad a) TRIADA S.A.S., constituida por medio de la escritura pública número diez mil sesenta y siete (10.067) del veintitrés (23) de Octubre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que a su vez obra en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER y en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, y por la otra parte, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(A)(ES) identificado(s) en el numeral I de la Sección I de la presente promesa de compraventa, se ha celebrado el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes cláusulas, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

1. La sociedad TRIADA S.A.S., en conjunto con la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C. - RENOBO y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera y administradora del fideicomiso constituido mediante el CONTRATO DE FIDUCIA CDJ 53-2013, celebraron un contrato de fiducia mercantil con FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, ubicado en Bogotá D.C., al cual fueron transferidos quince (15) lotes de terreno colindantes entre sí, ubicados en la localidad de San Cristóbal, identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633.
2. Según consta en tal contrato de fiducia, TRIADA S.A.S. tiene el carácter de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en tal virtud tiene a su cargo la responsabilidad por el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, a construir sobre el globo conformado por los lotes de terreno antes mencionados. En consecuencia, el desarrollo urbanístico y constructivo que se ejecute sobre el predio de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER será de responsabilidad exclusiva de TRIADA S.A.S., que estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, la construcción, gerencia y comercialización del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo. Así mismo, según consta en tal contrato de fiducia TRIADA S.A.S. deberá suscribir los contratos de promesa de compraventa con los terceros interesados en adquirir los inmuebles que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER.
3. La sociedad TRIADA S.A.S., en su carácter de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, celebró el veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), un Convenio Comercial de preventas con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en desarrollo del cual la FIDUCIARIA celebró contratos de encargo fiduciario con cada una de las personas interesadas en adquirir un bien privado en el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, durante la fase de Preventas del proyecto. Como el punto de equilibrio ya se cumplió, dicho convenio comercial fue liquidado y los recursos desembolsados por los clientes fueron girados en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER.
4. Mediante la Resolución No. 11001-1-25-0435 del 02 de abril del 2025, ejecutoriada el 01 de julio del 2025, emitida por la Curaduría 1 de Bogotá, se concedió licencia de construcción para el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER.
5. El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER estará sometido al régimen de propiedad horizontal mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente. El proyecto estará conformado por ciento cuatro (104) unidades de vivienda, de las cuales cincuenta y una (51) corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS) y cincuenta y tres (53) a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), distribuidas en seis (6) torres de cuatro (4) pisos, la torre (1) cuenta con seis (6) apartamentos por piso y las demás torres con cuatro (4) apartamentos por piso. No obstante lo anterior, TRIADA SAS podrá realizar ajustes en el número de apartamentos y/o parqueaderos, siempre y cuando obtenga la respectiva modificación a la licencia de construcción y no se afecte la unidad inmobiliaria objeto de este Contrato.

Previas las anteriores consideraciones, las Partes celebran el siguiente contrato de promesa de compra venta:

CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA

PRIMERA. **OBJETO DEL CONTRATO.** LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta real y material a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES), y éste(os) se promete(n) a adquirir a igual título, el derecho de dominio y posesión que el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER cuyo vocero es FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., tiene y ejerce sobre el inmueble mencionado en el NUMERAL II de la SECCIÓN I del presente contrato de promesa de compraventa, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, el cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, cuya construcción se adelanta sobre el lote de terreno denominado “AREA UTIL LOTE DE 2.746,34m²”, ubicado en la Calle 8 Sur No. 6-11 de Bogotá D.C., localidad de San Cristóbal, el cual resultará a partir del englobe de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633. El inmueble objeto de esta Promesa de Compraventa tiene el área, descripción y dependencias indicadas en el ANEXO UNO (1) que hace parte integral de este contrato.

El predio denominado “AREA UTIL LOTE DE 2.746,34m²”, que resultará a partir del englobe de los predios identificados con las matrícula inmobiliarias 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633 tiene un área de dos mil setecientos cuarenta y seis coma treinta y cuatro metros cuadrados (2.746,34 m²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Partiendo del Mojón B en línea con distancia de 22,70m hasta el Mojón A, continuando desde el Mojón A en línea recta con distancia de 14,00m hasta el Mojón K, continuando desde el Mojón K en línea recta con distancia de 17,00m hasta el Mojón J, lindando con la Calle 8ª sur. Occidente: Partiendo desde el Mojón J en línea recta con distancia de 49,83m hasta el Mojón I, lindando con la Carrera 7ª. Sur: Partiendo desde el Mojón I, en línea recta con distancia

de 26,66m hasta el Mojón H, continuando desde el Mojón H en línea recta con distancia de 7,22m hasta el Mojón G, continuando desde el Mojón G en línea recta con distancia de 28,82m hasta el Mojón F. Oriente: Partiendo desde el Mojón F el línea recta con distancia de 60,27m hasta el Mojón B y cierra, lindando con la Carrera 6ª.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deja(n) constancia que para la firma de esta Promesa de Compraventa ha(n) escogido el inmueble que se indica en la Sección I de este Contrato, del inventario de disponibilidad de unidades de vivienda "tipo" que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que por medio del conocimiento que ha(n) tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los apartamentos "tipo" que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características.

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la indicación de linderos, las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes propios del proceso técnico-constructivo. La venta se hará como CUERPO CIERTO.

PARÁGRAFO QUINTO: El inmueble se entregará con las especificaciones de construcción mencionadas en el documento que se adjunta al presente contrato como **ANEXO DOS (2).** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá sustituir las especificaciones allí mencionadas, por otros de igual, similar o mejor calidad, cuando quiera que se presenten situaciones de escasez o dificultad para adquirir los mismos materiales, impedimentos o dificultades técnicas, incumplimiento de los proveedores y otras circunstancias de similar naturaleza.

PARÁGRAFO SEXTO: Para efectos de que haya total claridad sobre las expresiones utilizadas en el alinderamiento de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, a continuación, se precisan los siguientes términos:

1. Área privada construida: Es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado.
2. Área total construida: Es el área privada construida de cada bien privado más el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal como comunes.
3. Área Común de Uso Exclusivo: Corresponde a áreas comunes cuyo uso se ha entregado exclusivamente a uno de los propietarios de los bienes privados del Conjunto. Estas incluyen, pero no se limitan a la extensión superficiaria de carácter común descubierta con que cuentan algunos apartamentos de primer piso, o el área de balcón con que cuentan otros apartamentos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si el Inmueble tiene asignado el uso exclusivo de área(s) de propiedad común del Conjunto, tales como, depósitos comunales, parqueaderos comunales, terrazas comunales, balcones comunales, patios interiores comunales, entre otros, tales bienes estarán regidos por lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 675 de 2001 y, en consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tendrá(n) las siguientes obligaciones: (i) no podrá(n) efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien común de uso exclusivo, (ii) no podrá(n) cambiar su destinación, (iii) deberá(n) hacerse cargo del mantenimiento y reparación del bien común de uso exclusivo, salvo aquellos casos previstos en la Ley, (iv) deberá(n) pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o en su defecto, lo dispuesto por la Asamblea de Copropietarios. Así mismo, según lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, la Asamblea de Copropietarios podrá modificar la destinación de los bienes comunes, aún de aquellos que tienen el carácter de bienes comunes de uso exclusivo, con la aprobación de más del 70% de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas que integran el Conjunto.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que la información que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) haya podido suministrar sobre el estrato asignado a los inmuebles que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, corresponde a una clasificación que no es responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA ni de los fideicomitentes del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades distritales o municipales correspondientes. En consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni LA PROMITENTE VENDEDORA ni los fideicomitentes del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

PARÁGRAFO NOVENO: En las áreas privadas del Inmueble se pueden ubicar tuberías descolgadas, tales como tuberías de conducción de aguas, energía y comunicaciones horizontalmente, entre la losa superior y el cielo falso y/o en sobre piso, lo cual declara(n) aceptar EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

SEGUNDA. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La escritura de compraventa que perfeccionará este contrato se otorgará por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, como mero tradente, por LA PROMITENTE VENDEDORA en calidad de vendedor, enajenador, y constructor responsable, y por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el día señalado en la SECCIÓN I, NUMERAL IV de los TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO, en la Notaría y a la hora indicada allí mismo. Se entiende que para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada 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 **(i)** la cancelación de la totalidad de la cuota inicial del precio de compraventa que debe(n) pagar por lo menos quince (15) días calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura; **(ii)** la aprobación del crédito para cancelar el saldo adeudado conforme se establecerá en la Cláusula del precio y su ratificación cuando ello fuere necesario; **(iii)** La aprobación de(los) subsidio(s) para cancelar el saldo adeudado conforme se establecerá en la Cláusula del precio y forma de pago. **(iv)** la expedición del pagaré en blanco con carta de instrucciones, suscrito por todos EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA para garantizar el pago del precio total de venta pendiente de pago en la fecha de firma de la escritura, correspondiente al crédito hipotecario y/o al(los) subsidio(s); **(v)** el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito y/o subsidio por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO y por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, tales como **(a)** firma de pagaré en favor de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, **(b)** pago de avalúo y estudio de títulos, **(c)** constitución de seguros, **(d)** entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el (los) subsidio(s) los cuales deberán ser desembolsados en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, **(vi)** pago de los gastos estimados de escrituración y registro, conforme se indicará más adelante; **(vii)** pago de los intereses de subrogación según se definirá más adelante; **(viii)** pago de la contribución de valorización causada a partir de la firma de esta promesa, en caso de haberse causado tal contribución sobre el inmueble de mayor extensión o sobre el inmueble objeto de este contrato, prorrata del impuesto predial según lo definido en este contrato (Cláusula Décima Quinta) y el pago de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad inmobiliaria, en caso de causarse; 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. En este evento LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer del inmueble con plena libertad, prometerlo en venta y enajenarlo a un tercero libremente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si la parte PROMITENTE COMPRADORA estuviere integrada por una sola persona y su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho se debe tener en cuenta que al momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, debe comparecer el cónyuge o compañero(a) permanente para aceptar la constitución de la hipoteca y para manifestar que afecta la vivienda a patrimonio familiar, por lo cual EL(LA) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A), se obliga(n) a hacer comparecer a su cónyuge o a su compañero(a) permanente para la firma de la Escritura Pública de compraventa, o en su defecto, presentar el poder debidamente otorgado para representarlo legalmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez surtido el proceso de registro de la Escritura Pública en el folio de matrícula inmobiliaria asignado al inmueble objeto del presente contrato, ésta quedará a disposición de EL(LA)LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas de LA PROMITENTE COMPRADORA donde podrá(n) solicitar su entrega.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública, LA PROMITENTE VENDEDORA 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, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o no se hubiere obtenido aún el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, o no se hubiere obtenido el(los) poder(es) en favor de las personas que van a otorgar el instrumento público de compraventa en representación de la parte vendedora, el otorgamiento de la escritura de compraventa se llevará a cabo en la fecha pactada mediante firma de OTROSÍ a la presente Promesa de compraventa, o, en su defecto, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dicho registro o documento(s) requerido(s), para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito o por correo electrónico o por correo certificado a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en la SECCIÓN I, numeral VI de los términos de la presente Promesa, el cual le(s) será vinculante, indicando la nueva hora y fecha en la cual se firmará la escritura. Será responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier cambio de dirección.

PARÁGRAFO CUARTO: 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 QUINTO: Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la Cláusula Tercera siguiente, se prorrogará igualmente la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa para lo cual enviará comunicación escrita a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la cual le(s) será vinculante.

PARÁGRAFO SEXTO: En la escritura pública de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social y prioritario y, si es el caso, que ésta ha sido obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y la fecha de adjudicación del mismo.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los intereses a los que se hace referencia en la Cláusula Quinta de este contrato se empezarán a causar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura; así mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), con las consecuencias señaladas en la (Cláusula Décima Tercera) de este contrato, es decir, aplicando las arras por incumplimiento allí pactadas.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que su estado civil es el establecido en la SECCIÓN I, numeral 1.2. de este documento, y que en caso de que este varíe antes del momento de la firma de la escritura pública de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a informarlo de manera expresa y por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, pues este requisito resulta fundamental para mantener las condiciones del subsidio otorgado y para que este sea posteriormente desembolsado. En caso de que se llegaré a incumplir lo aquí establecido, se entenderá que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) incumplido lo pactado en la presente promesa, lo cual facultará a LA PROMITENTE VENDEDORA para dar por terminado el presente contrato y hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la Cláusula Décima Tercera del presente documento. Por otro lado, si ya se hubiese firmado la escritura de compraventa y esta hubiese sido registrada, y como consecuencia de la variación en el estado civil de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), no se llegaré a desembolsar el subsidio a LA PROMITENTE VENDEDORA, se aplicará lo establecido en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Séptima de este contrato.

PARÁGRAFO NOVENO: VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. y LA PROMITENTE VENDEDORA han firmado un convenio para beneficio de los futuros propietarios del proyecto, en donde VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P instalará en cada una de las viviendas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER un calentador de agua de paso continuo a base de gas, el cual será entregado al(los) futuro(s) propietario(s) por VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. en calidad de comodato, para que sea utilizado por un periodo de sesenta (60) días calendario a partir de la entrega del inmueble. Una vez transcurrido este periodo, el cliente final tendrá con VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. la opción de compra con financiación a través de la factura del servicio, para la adquisición de este calentador de agua de paso continuo. Si dentro de este periodo el usuario final no quiere o no acepta la oferta comercial de VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. para la adquisición del calentador de paso continuo, VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. procederá sin ningún costo para el usuario a la desinstalación del equipo, esto según los términos y condiciones que establezca VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. y el EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al momento de entrega del producto y del servicio, las cuales pueden variar a lo aquí señalado. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que este no es un producto ni un servicio suministrado por la PROMITENTE VENDEDORA, y que dentro del diseño, licencia, estructuración y valor de venta del proyecto no está incluida la entrega ni instalación de un calentador de agua, por lo que este producto no hace parte de las obligaciones de la PROMITENTE VENDEDORA. Los términos y condiciones de esta entrega serán establecidos por VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. y el EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al momento de la entrega del inmueble, de allí que cualquier responsabilidad por daños, perjuicios o garantía de funcionamiento y calidad del producto y/o servicio, etc., EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) acudir a VANTI GAS NATURAL S.A. E.S.P. quien será el único responsable, por lo que desde este momento exonera(n) de responsabilidad alguna a la PROMITENTE VENDEDORA.

TERCERA. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta, en la fecha indicada en el NUMERAL V, SECCIÓN I, de los términos del presente contrato, esto es en obra gris, con los acabados básicos mencionados en el ANEXO (2). No obstante el plazo señalado, en los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega del inmueble, sin que se entienda incumplido por LA PROMITENTE VENDEDORA:

1. En caso que no se hayan realizado los desembolsos por parte de la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO o por parte de la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO o EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adeudare(n) cualquier suma de dinero, la PROMITENTE VENDEDORA podrá condicionar la fecha de entrega del inmueble a que se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor, hecho de un tercero, orden de autoridad competente, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación o conexión de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y/o energía electrica y/o contadores, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, huelga de transportadores que impidan la llegada de materiales de construcción a la obra, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc.; en estos casos la entrega del inmueble podrá aplazarse, lo cual se informará EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada, por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y un representante de LA PROMITENTE VENDEDORA. En el Formato de Solicitud de Servicio al Cliente se indicarán los plazos pactados por las partes para corregir aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por la PROMITENTE VENDEDORA, detalles éstos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido el apartamento prometido en venta y que la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a realizar los trabajos de arreglos de detalles relacionados en el mismo Formato de Solicitud de Servicio al Cliente dentro del plazo pactado.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada y probada, éste se tendrá por entregado a satisfacción para todos los efectos de este contrato, lo cual constará en un acta donde se expongan los motivos del no recibo del inmueble y se acompañará de fotos que den fe del estado del apartamento para el momento de la entrega. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas de la PROMITENTE VENDEDORA o donde ésta le(s) señale y a partir de ese momento los gastos de vigilancia, gastos de limpieza, servicios públicos, cuotas de administración, y cualquier otro costo o gasto derivado de la tenencia material del inmueble objeto del contrato, correrá por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a recibir el inmueble, LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO y/o LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO no pudieren desembolsar los dineros pactados en las fechas previstas en este contrato destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho(s) desembolso(s) ha(n) debido producirse.

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega de zonas comunes se hará de conformidad con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 o en la norma o normas que modifiquen o deroguen dicha disposición.

PARÁGRAFO QUINTO: El apartamento objeto de este contrato no tiene la carga eléctrica suficiente para la instalación de aire acondicionado, calentador eléctrico, ducha eléctrica, ni de estufa eléctrica. Por lo tanto EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a abstenerse de instalar aire acondicionado o calentador eléctrico, ducha eléctrica, y se obliga(n) a instalar estufa de gas y en caso de requerirse calentador, deberá ser a gas, a través de la red de gas natural domiciliario.

PARÁGRAFO SEXTO: El apartamento objeto de este contrato no tiene la capacidad de gas natural suficiente para la instalación de ningún gasodoméstico adicional a la estufa de gas y al calentador de gas. Por lo tanto EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a abstenerse de instalar cualquier gasodoméstico adicional

CUARTA. ACEPTACIÓN DEL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declara(n) que conoce(n) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, los materiales y los acabados de su construcción, todo lo cual acepta(n) en su integridad, quedando la PROMITENTE VENDEDORA facultada para efectuar los cambios en el diseño del proyecto que resulten necesarios así como la distribución de áreas y materiales, sin alterar la calidad de los mismos y sin que ello implique disminución substancial de áreas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por su cuenta y riesgo efectúe(n) modificaciones de cualquier índole perderá(n) las garantías y servicios de posventa. Por lo anterior EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) ceñirse a lo estipulado en los planos que se le(s) entregan al momento de recibir el inmueble y obtener las autorizaciones tanto de las autoridades urbanas competentes como de los órganos de la copropiedad para realizar cualquier tipo de cambio. Durante el término de garantía, cualquier modificación en el diseño y/o acabados debe ser autorizada además por la PROMITENTE VENDEDORA, y la misma debe constar por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que la PROMITENTE VENDEDORA autorice alguna modificación en la distribución interna del inmueble objeto de este contrato, el documento que se suscriba para tal fin hará parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Los apartamentos ubicados en el primer piso del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER que colinden con el espacio público podrán destinarse, además del uso residencial, a actividades de VIVIENDA PRODUCTIVA, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT - Decreto 555 de 2021), exclusivamente bajo las siguientes condiciones:

1. Solo se permitirán actividades económicas de baja escala y bajo impacto como servicios profesionales, comercio menor, servicios personales o producción artesanal.
2. Está prohibido el uso de materiales peligrosos, la generación de ruidos, olores o residuos significativos, y cualquier modificación estructural al apartamento.
3. La actividad productiva solo podrá ocupar máximo el 30% del área construida del apartamento y se permitirá como máximo un (1) trabajador adicional al núcleo familiar.
4. No se permitirá instalación de avisos luminosos ni elementos que alteren la fachada del inmueble.

5. Se prohíbe el desarrollo de actividades industriales, bares, discotecas, talleres de alto impacto o cualquier uso que contravenga las normas de uso residencial establecidas por el POT.

Si el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es un apartamento ubicado en el primer piso del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER que colinda con el espacio público, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que el uso como vivienda productiva será su responsabilidad exclusiva y que cualquier incumplimiento de las condiciones mencionadas podrá dar lugar a sanciones por parte de las autoridades distritales o administrativas. En ningún caso la PROMITENTE VENDEDORA asumirá responsabilidad por el uso indebido del inmueble, ni por perjuicios derivados del ejercicio de actividades no autorizadas.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de los TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO, obligándose EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a consignar este valor en las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER administrado por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., en la forma y oportunidad señalada en ese mismo numeral y en el presente artículo. Las partes declaran que conocen y aceptan que el Precio Definitivo del inmueble será el equivalente en pesos colombianos a los salarios mínimos legales mensuales vigentes, decretados por el gobierno nacional para el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa. En consecuencia, el Precio de Referencia que ha sido informado constituye una simple proyección del valor del salario mínimo que se espera estará vigente en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa del Inmueble. Dicho Precio de Referencia constituye una proyección que ha sido efectuada con el propósito de calcular el Plan de Pagos, no obstante el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el pago de la cantidad prevista en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de este contrato, se cancelara con el producto de un crédito que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tramitara(n) ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, dicho crédito se garantizará con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre el inmueble que promete(n) adquirir por medio del presente documento. En este evento, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde ahora autoriza(n) a LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO para que el producto líquido del préstamo se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER a favor de BANCO DAVIVIENDA una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO. Si a la fecha de la liquidación del crédito de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no existieren obligaciones a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER y a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO para que el valor del crédito le sea entregado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) intereses a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER sobre la suma de dinero que se ha(n) comprometido a cancelar por conducto del crédito, desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito, así:
1. Durante los primeros treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado, se causarán intereses remuneratorios a la tasa mensual máxima que se permite pactar en materia comercial. Quince (15) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER el importe correspondiente al cálculo de treinta (30) días de intereses y, en caso de que tales intereses no se causen, o se causen por un monto inferior al entregado, LA PROMITENTE VEDEDORA restituirá el importe correspondiente treinta (30) días después de haber recibido el desembolso del crédito y del subsidio, y en todo caso de haberse cancelado íntegramente el precio de venta.
2. Vencido este plazo de treinta (30) días calendario sin que el crédito se haya desembolsado, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y cancelará(n) intereses de mora, a la tasa mensual máxima legal que se permite pactar en materia comercial. Estos intereses deberán cancelarse de forma mensual anticipada, a partir del vencimiento de los treinta (30) días calendario ya señalados, hasta la fecha en que se efectúe el desembolso del crédito.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el pago de la cantidad prevista en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de este contrato, se cancelará con el producto de subsidio(s) que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tramitará(n) ante LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S) DEL SUBSIDIO, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO para que las sumas correspondientes al (a los) subsidio(s) de vivienda sean giradas en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. El subsidio de vivienda podrá solicitarse de manera anticipada para lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) entregará(n) a la PROMITENTE VENDEDORA la carta de aprobación del mismo y se compromete(n) a emitir las autorizaciones que se necesiten para tal efecto. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los requisitos establecidos en la Ley para el efecto, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima del presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue(n) convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al crédito y al subsidio a que hace referencia el NUMERAL III de la SECCIÓN I, relativa a los TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá diligenciar a mano alzada los espacios en blanco a que hace referencia este parágrafo. EL(LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) también a suscribir los documentos que sean necesarios, requeridos para perfeccionar el trámite de desembolso del crédito, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, etc. en particular un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al crédito a que hace referencia el NUMERAL III de la SECCIÓN I de este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de mora en el pago del precio de venta pactado, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios, sobre las sumas adeudadas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.C, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER o de los fideicomitentes de dicho patrimonio autónomo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrán exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento (Cláusula Décima Tercera). 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 o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto. En caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) incurra(n) en mora del pago de una de las cuotas pactadas y descritas en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de este contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que perderá(n) cualquier descuento a que haya(n) tenido derecho, sobre las cuotas pendientes por pagar que se encuentren en mora o que aún no sean exigibles según el cronograma de pagos pactado.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos relativos a este contrato, como el precio de venta, intereses, la cuota a cancelarse según el parágrafo segundo de esta Cláusula, entre otros, deberán ser consignados en la cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC -VILLA JAVIER. Los pagos con cheque deben ser girados desde la cuenta personal de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o con cheque de gerencia.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si llegare a resultar saldos a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), éste(a)(os) autoriza(n) desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC -VILLA JAVIER para que tales saldos sean destinados a cubrir los gastos de escrituración. Las sumas que por cualquier concepto resultaren susceptibles de devolución a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se depositarán en la Cuenta indicada en el numeral XI de la Sección I de este contrato, hecho que comunicará LA PROMITENTE VENDEDORA a la dirección de notificación señalada en este contrato. La comunicación se podrá enviar por correo, a la dirección registrada para envío de correspondencia o por correo electrónico, de acuerdo con los datos indicados en el numeral VI de la Sección I de esta promesa. Una vez colocados los dineros a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en la forma señalada, se entenderá cumplida la obligación de reintegro a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA.

SEXTA. AHORRO PREVIO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar la cuota inicial del precio del inmueble con el producto del Ahorro Previo, en la forma y oportunidad señaladas en la Cláusula Quinta anterior, con sujeción a lo establecido en el decreto 1077 de 2015, así:

1. <u>Pago directo con recursos propios a título de "cuota inicial"</u>.

Si entre las partes contratantes se ha convenido que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pague(n) parte o la totalidad del precio del inmueble prometido en venta bajo esta modalidad, el giro de los recursos deberá efectuarse directamente al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, quien certificará el recibo de los mismos con los respectivos recibos de caja o consignaciones donde conste la fecha de pago de la cuota inicial.

2. <u>Pago con el producto de recursos consignados en cuenta de ahorro programado</u>.

Si la cuota inicial del precio del inmueble o parte de la misma es cancelada con el producto de recursos depositados en una cuenta de ahorro programado para vivienda, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n):

1. Depositar en la cuenta de ahorro programado como mínimo el diez por ciento (10%) del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, caso en el cual, en la cuenta de ahorro programado deberá consignarse el saldo faltante.
2. Permitir irrevocablemente que LA PROMITENTE VENDEDORA consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado.
3. Inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa. Con el fin de acreditar lo anterior, a la firma de este documento EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) presenta(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
4. No efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto LA PROMITENTE VENDEDORA otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por LA PROMITENTE VENDEDORA, con ocasión de tales retiros.
5. Autorizar irrevocable e incondicionalmente a la entidad crediticia en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado. Esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de promesa de compraventa. Igualmente EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de aquél.
6. Pagar el valor correspondiente al ahorro prorgramado a más tardar **dentro de los díez (10) días hábiles** siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa, lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) indique(n) para tales efectos.

3. **Pago con cesantías**:

Si la cuota inicial es cancelada con el producto de cesantías, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías a más tardar **dentro de los diez (10)** días hábiles siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa, lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA le indiquen para tales efectos.
3. Autorizar expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas le sea pagado, girado o abonado en cuenta directa en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER. Esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: El monto del ahorro previo en todo caso dependerá de los recursos complementarios y del valor del subsidio de Vivienda de Interés Social que sumados a aquel resulten suficientes para pagar el precio del inmueble. En consecuencia, si fuere aprobado un menor subsidio de Vivienda de Interés Social o un monto inferior de crédito, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER las sumas de dinero faltantes, a más tardar 15 días hábiles antes de la fecha programada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

SÉPTIMA. SUBSIDIO DE VIVIENDA. La suma correspondiente al subsidio de vivienda será pagada con el producto de un subsidio de Vivienda de Interés Social y Prioritario y Prioritario que se desembolsará con sujeción a lo establecido en la Ley 3ª de 1991, la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y en sus Decretos Reglamentarios. Para tales efectos EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que reúne(n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario(s) del Subsidio, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley, y que conoce(n) que la postulación al Subsidio debe ser suscrita por todos los miembros del hogar postulante mayores de edad. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) especialmente a **(i)** dar cumplimiento al procedimiento establecido en la Cláusula anterior, **(ii)** obtener la viabilidad del crédito por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, lo cual le(s) garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del inmueble objeto de compraventa, y **(iii)** presentar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, en forma completa y dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha en que de conformidad con lo previsto en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de este contrato, debe haber acumulado la totalidad del ahorro programado, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio y **(iv)** presentar al día siguiente a LA PROMITENTE VENDEDORA la constancia de dicha radicación o **(v)** presentar la certificación de las cesantías, si el pago se hará con producto de este desembolso. Dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la radicación de los formularios de postulación del subsidio, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA las respectivas actas, resoluciones o copias de las cartas en las que se aprueben dichos Subsidios. A partir del vencimiento de

este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si LA PROMITENTE VENDEDORA advirtiere, basados en su experiencia profesional y fundamentos serios, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no podrá(n) ser beneficiario(s) del subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste(a)(os) no cumple(n) con los requisitos necesarios para ser adjudicatario(a)(os) por causas no imputables a él(ella)(ellos), o advirtieren que no le(s) será(n) aprobado(s) el(los) crédito(s), EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) aportar de sus propios recursos las sumas faltantes para completar el precio del inmueble, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) informe(n) de esta circunstancia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), no obstante haber tramitado correctamente los formularios para acceder al Subsidio y haber presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos en la ley, en los Decretos Reglamentarios, no resultare(n) elegido(s), deberá(n) aportar de sus propios recursos, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de expedición de la carta o de la resolución en la que conste la negativa, las sumas faltantes para completar el precio del inmueble. Si el subsidio se aprueban por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio. Sin embargo, cuando LA PROMITENTE VENDEDORA tuviere conocimiento directa o indirectamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario(s) del subsidio, o si la entidad a la que haya(n) aplicado niegue el subsidio por encontrar tal falsedad, se harán efectivas las arras por incumplimiento en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien inmediatamente podrá disponer libremente del inmueble objeto de este contrato y ofrecerlo en venta a terceros, sin necesidad de declaración judicial o privada, restituyendo las sumas de dinero que éste(a)(os) hubiere(n) entregado como cuota inicial, previa deducción de la suma entregada como arras.

PARÁGRAFO TERCERO: Si transcurrido el término de que trata el parágrafo primero y el parágrafo segundo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no hubiere(n) efectuado el pago, LA PROMITENTE VENDEDORA declarará el incumplimiento, dando por terminado el presente contrato, sin necesidad de requerimiento, constitución en mora, o pronunciamiento de alguna autoridad Administrativa o Judicial, caso en el cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) perderá(n) las arras entregadas como prenda de confirmación, para lo cual autoriza(n) desde ya a LA PROMITENTE VENDEDORA para retenerlas y descontarlas de las sumas de dinero entregadas a ésta por cualquier concepto. De igual manera, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer del inmueble con plena libertad, prometerlo en venta o enajenarlo a un tercero.

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia imputable a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER la suma correspondiente al Subsidio, luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(llos) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora, que en tal evento se causarán a partir de la fecha en que se entregó el bien inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que: (i) de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la ley 2079 de 2021, el cual modificó el artículo 8º de la ley 9 de 1989, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado, entre otros, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio; (ii) aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a estar al día en los pagos y a mantener la afiliación con la Caja de Compensación Familiar, cuando esta sea la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, y a seguir cumpliendo con los requisitos para acceder al Subsidio, incluso después de la escrituración y por lo menos hasta que el subsidio sea desembolsado al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Como las Cajas de Compensación Familiar, en calidad de ENTIDADES OTORGANTES DEL SUBSIDIO, exigen que un tercero certifique las condiciones de habitabilidad de la vivienda para el otorgamiento del subsidio, el costo de este certificado será íntegramente asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en razón de ser los beneficiarios de la aplicación del subsidio.

OCTAVA. SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n):

2. A presentar la respectiva solicitud de crédito ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, en la cual estén incluidos todos los promitentes compradores, junto con toda la documentación requerida y llenando los requisitos exigidos para efecto por la entidad financiera, a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes de la fecha de firma de la presente promesa de compraventa. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n) los requisitos exigidos por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO. En caso de que así no lo

hiciere(n), deberá(n) manifestar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto del precio, con sus propios recursos. Si no cumpliere(n) ni lo primero ni lo segundo, o si el crédito es negado por estar EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reportado(s) en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o es negado por no contar con los ingresos mínimos requeridos, o por cualquier otra causa imputable a su culpa o descuido, se entenderá que ha(n) incumplido lo pactado en la presente promesa, lo cual facultará a LA PROMITENTE VENDEDORA para hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la Cláusula Décima Tercera del presente documento. Si la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO podrá exigir que todos figuren como titulares del crédito o que, a pesar de que uno solo de ellos sea el titular, todos deban cumplir con los requisitos establecidos por la entidad para el perfeccionamiento del crédito; en tal evento, si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o cualquiera de ellos no cumplen con los requerimientos, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado el presente contrato y hacer efectivo el pacto de las arras contenido en la Cláusula Décima Tercera del presente documento.

3. A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito **dentro de los quince (15) días hábiles** siguientes a la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa a presentar todo documento adicional que le(s) exija LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO o LA PROMITENTE VENDEDORA para el efecto.
4. A comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, sobre el resultado de la solicitud y entregarle copias de las comunicaciones recibidas de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliere(n) con esta obligación LA PROMITENTE VENDEDORA entenderá que el crédito le(s) ha sido negado, pudiendo resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, quedando facultada para hacer efectivas las arras de que trata este contrato en la Cláusula Décima Tercera, y prometer en venta el(los) inmueble(s) a terceros con plena libertad. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por continuar con el negocio, pero si como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito resulta necesario postergar la fecha de firma de la escritura que perfeccionará este contrato, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar intereses al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER a la tasa máxima mensual permitida por la Superintendencia Financiera, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se otorgue el instrumento.
5. A mantener las condiciones financieras que acreditaron ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO para obtener la aprobación del crédito. Lo anterior significa que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se compromete(n) a no desmejorar su condición crediticia, ni adquirir nuevos créditos con el fin de mantener las condiciones base de la aprobación del crédito. Si esta situación financiera cambia de tal manera que la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO no valida el crédito en el momento de escritura, esta circunstancia dará lugar a la terminación del presente contrato pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectivas las arras pactadas en esta promesa.
6. A continuar diligentemente la tramitación del crédito si éste le fuere aprobado, efectuando las gestiones y aportando los documentos que le(s) exijan, hasta la firma de la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo. También se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO o LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito.
7. A aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA pueda colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá dar lugar a que LA PROMITENTE VENDEDORA de por terminado el presente contrato y proceda a aplicar las arras por incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO emita su concepto favorable o desfavorable en relación con el crédito, las partes se regirán por lo siguiente: a) Si el crédito es negado por los hechos contemplados en el numeral 1) de esta Cláusula, imputables a la culpa o descuido de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se seguirán las consecuencias previstas en dicho numeral, generándose incumplimiento del contrato a cargo de la parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); b) Si el crédito es negado a todos o respecto de alguno de los PROMITENTES COMPRADORES, por hechos diferentes a los contemplados en el numeral señalado, y no se efectúe la cesión de la posición contractual señalada en el PARÁGRAFO CUARTO de esta Cláusula, el presente contrato quedará resuelto, sin indemnización ni descuentos para las partes, y LA PROMITENTE VENDEDORA instruirá a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, actuando como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, para que devuelva a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las sumas recibidas, sin intereses ni rendimientos, veinte (20) días hábiles después de la solicitud por escrito efectuada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), acompañada de los anexos exigidos por dicha entidad; c) Si el crédito es aprobado por el valor solicitado, las dos partes estarán obligadas a firmar la Escritura de Compraventa, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la hipoteca respectiva; el incumplimiento de cualquiera de ellas dará derecho a la otra a cobrar las arras que se estipulan para garantizar el cumplimiento; d) Si el crédito aprobado es menor que el solicitado, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cubrir la diferencia, en el plazo que defina LA PROMITENTE VENDEDORA. Para el efecto EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete (n) a suscribir un OTROSI. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que su situación financiera debe permanecer en iguales condiciones a las que fueron valoradas por LA ENTIDAD

OTORGANTE DEL CRÉDITO al momento de aprobar el crédito pues esta entidad efectúa verificaciones antes del desembolso y, si advirtiere que tales condiciones han cambiado en forma negativa, el crédito será negado, en cuyo caso LA PROMITENTE VENDEDORA aplicará las arras por incumplimiento de la presente promesa, sin perjuicio de las demás acciones derivadas por el incumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) en forma expresa a LA PROMITENTE VENDEDORA para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él(ellos) ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO. Así mismo la autoriza(n) para recibir por él(ellos), o en su(s) nombre(s), el valor del crédito que se le(s) otorgue para cancelar con el producto del mismo la suma estipulada en el numeral III de la Sección I de este contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos y de historial crediticio en las centrales de riesgo y de información de entidades financieras.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO sólo apruebe el crédito a uno o algunos de los PROMITENTES COMPRADORES, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que no haya(n) sido incluido(s) en la carta de aprobación del crédito deberá(n) ceder su posición contractual en esta promesa de compraventa a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) respecto del(de los) cual(es) sí se aprobó el crédito. Si esto no ocurre dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la emisión de la carta de aprobación del crédito por parte de la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, el negocio quedará resuelto a voluntad de la PROMITENTE VENDEDORA.

NOVENA. PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declarará(n) conocer, comprender y se obligará(n) a cumplir tal reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el inmueble objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega del inmueble, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) expresamente manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con el régimen que se establecerá en el reglamento para la utilización de los garajes con que cuenta el Conjunto Residencial, el cual declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir las modificaciones que resulten necesarias al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del inmuble prometido en venta, para lo cual deberá(n) efectuar el trámite de modificación de la licencia de construcción ante alguna de las Curadurías Urbanas de la ciudad de Bogotá, y con posterioridad, si fuere el caso, deberá(n) otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador del Conjunto para que lo haga.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de la administración del mismo. A partir de dicha fecha, EL(LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar puntualmente la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por LA PROMITENTE VENDEDORA y luego de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Copropietarios. EL(LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer que la cuota de administración que ha sido informada por LA PROMITENTE VENDEDORA al momento de la separación del inmueble corresponde a una proyección basada entre otros aspectos, en el número de personas que realizarán la labor de administración, aseo y vigilancia, en el valor del salario mínimo, en el costo de mantenimiento de los equipos, elementos y áreas comunes, en el comportamiento de la inflación y en el costo de los servicios públicos de las áreas comunes. En consecuencia, el valor de la cuota de administración cambiará si tales supuestos se modifican, si el número de unidades privadas que integran el Conjunto cambian o si los órganos de administración del Conjunto deciden modificar el presupuesto que ha sido estimado. Estos hechos no comprometen la responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA y por ende no serán valorados como un incumplimiento de su parte.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER está conformado por varias torres y que al recibir su inmueble es probable que alguna(s) de ellas esté(n) en construcción o aun no se haya iniciado la misma, por lo que acepta(n) de antemano las incomodidades que tal circunstancia le(s) pueda ocasionar.

LA PROMITENTE VENDEDORA cuenta con amplias facultades para definir la forma y oportunidad en que irá realizando la construcción de cada una de las torres. En consecuencia, en el reglamento de propiedad horizontal se establecerán índices de

participación provisionales para cada una de las torres lo cual permitirá que, en la medida en que se vaya desarrollando la construcción, el presupuesto de expensas comunes se distribuya entre las torres construidas y cuyas unidades privadas hayan sido entregadas a los terceros adquirentes.

PARÁGRAFO QUINTO: El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER estará compuesto por: ciento cuatro (104) unidades de vivienda, de las cuales cincuenta y una (51) corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS) y cincuenta y tres (53) a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), distribuidas en seis (6) torres de cuatro (4) pisos, la torre (1) cuenta con seis (6) apartamentos por piso y las demás torres con cuatro (4) apartamentos por piso, cuenta con treinta y seis (36) parqueaderos exteriores para motocicletas de residentes y un (1) parqueadero de discapacitados exterior para visitantes, ciento cuatro (104) bicicleteros, Cuarto de Basuras– UTB, Tanque de almacenamiento de agua potable, Cuarto de Bombas, Salón comunal, Salón de niños, Salón múltiple. Estos espacios se entregarán sin ningún tipo de dotación.

DÉCIMA. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** La propiedad sobre el inmueble está radicada en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER cuyo vocero es FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., patrimonio autónomo que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de promesa de compraventa, así:

1. Los lotes de terreno identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633 por transferencia efectuada a título de aporte en fiducia mercantil efectado por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C. - RENOBO mediante Resolución número doscientos setenta (270) de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil catorce (2014), :

2. Las edificaciones, por haberlas construido LA PROMITENTE VENDEDORA con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, en las condiciones establecidas en el contrato de fiducia, y de acuerdo con la licencia de construcción contenida en la Resolución No. 11001-1-25-0435 del 02 de abril del 2025, ejecutoriada el 01 de julio del 2025, emitida por la Curaduría 1 de Bogotá.

DÉCIMA PRIMERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, AFECTACIONES Y LIMITACIONES. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de afectaciones, limitaciones, o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentre sometido el inmueble conforme se indicó y de las servidumbres que naturalmente le correspondan, de una hipoteca en mayor extensión que fue constituida por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, para garantizar créditos que se concedan para la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, ya sea por evicción o por vicios redhibitorios del lote de terreno y de la construcción de todos los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER. La hipoteca de mayor extensión será cancelada a más tardar en la misma escritura pública que perfeccionará el contrato. FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes que harán parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que el lote de terreno sobre el cual se levanta el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER tendrá una servidumbre para la operación y mantenimiento de la sub-estación eléctrica según convenio con ENEL – CODENSA.

DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar:

1. **Servicio de telefonía pública básica:** LA PROMITENTE VENDEDORA entregará la infraestructura básica, pero la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n), la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma, el cableado necesario para colocarla y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).
2. **Servicio de gas:** El Conjunto cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los costos y derechos de conexión, y el medidor del servicio de gas así como el valor de instalación de los gasodomésticos, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de Gas Natural. Esta instalación será de responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), así como cualquier daño que pueda ocasionar en ejecución de ella.

3. **Servicio de energía eléctrica**: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar:

    1. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica, a LA PROMITENTE VENDEDORA por concepto de los activos eléctricos correspondientes.
    2. Que LA PROMITENTE VENDEDORA puede instruir a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER para constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto Residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, conforme a la servidumbre que se constituirá a perpetuidad.

4. **Previsiones Generales:**

    1. LA PROMITENTE VENDEDORA contará con entera libertad para seleccionar la empresa prestadora y comercializadora de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores.
    2. En ningún caso, LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono.
    3. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos, provisionales o definitivos, de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, se podrá prorrogar la fecha de la entrega y no se configurará incumplimiento por parte de estos.
    4. LA PROMITENTE VENDEDORA entregará en funcionamiento, provisional o definitivo, los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, y cancelará el valor de los derechos de dichas instalaciones que sean facturados por las empresas de servicios públicos, con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes de derechos liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble, correspondiéndole a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumir estos importes en la proporción que corresponda a su inmueble. En cuanto concierne al servicio de energía, LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que ENEL-CODENSA podrá exigir que se haga un pago por conexión y/o instalación de medidores para comenzar a cumplir el contrato de prestación del servicio con fundamento en lo previsto en el artículo 21 de la Resolución 108 de 1997 de la CREG, en cuyo caso tal pago estará a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Si LA PROMITENTE VENDEDORA tuviere que cancelar alguna suma por este concepto, el importe le será reembolsado por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá construir directamente la red eléctrica externa de media y baja tensión que sirve al proyecto incluyendo los transformadores y equipos de protección caso en el cual podrá cederla a cualquier título al operador de servicios públicos o a quien esté habilitado para tal efecto. Al ser cedidas dichas redes, el nuevo propietario deberá suministrar el servicio de uso y conexión sin superar las tarifas máximas aprobadas por la Comisión de Regulación de Energía y Gas, y la ley. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a permitir el acceso del personal técnico de mantenimiento, representantes de la(s) empresa(s) prestadora(s) de servicios de energía propietaria o arrendataria de las redes externas, con el fin de lograr el mantenimiento, revisión o reparación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez entregado el inmueble, el(La)(Los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá asumir los importes que cobren las empresas de servicios públicos por los consumos de tales servicios, conforme a los medidores individuales, si estos ya hubieren sido instalados, o proporcionalmente conforme al medidor provisional de acueducto y/o energía que se encuentre instalado en el conjunto. En este último evento, la factura o el cobro que haga la respectiva empresa de servicios públicos será distribuida entre las unidades de vivienda conforme al coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal. El administrador del conjunto residencial estará facultado para incorporar el valor en la cuenta de cobro de la cuota de administración y para realizar las gestiones de cobranza. En caso de mora en el pago se causarán intereses moratorios a la máxima tasa moratoria en materia comercial.

DÉCIMA TERCERA. PACTO DE ARRAS. Las partes acuerdan fijar como arras del negocio la suma del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble prometido en venta a través de este contrato. Tales arras podrán tener cualquiera de los siguientes efectos previstos por las partes:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma como factor valorativo de perjuicios en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado, sin necesidad por tanto de declaración judicial. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, frente al incumplimiento o desistimiento de alguna de las partes el presente contrato se dará por terminado, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de máximo treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya(n) cumplido con todos los requisitos necesarios para el reembolso (carta desistimiento firmada por todos los compradores, certificación bancaria para la consignación de recursos), las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado a título de arras, y, en caso de ser imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta restituirá a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER las sumas entregadas para ser aplicadas al pago del precio de compraventa más la suma pactada a título de arras. En caso de perfeccionarse el contrato, esta suma se imputará al precio en el momento de firmarse la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1.937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

DÉCIMA CUARTA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO 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 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, entidad que en este contrato se ha denominado LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO.

DÉCIMA QUINTA. PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES. El inmueble objeto de promesa de compraventa será entregado a Paz y Salvo por concepto de impuestos hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. Una vez firmada la escritura pública de compraventa del inmueble EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), tendrá(n) a su cargo los siguientes gastos: a) Impuesto predial y complementarios. b) Contribuciones por concepto de valorización municipal, causadas a partir de la firma de esta promesa y liquidadas con posterioridad a la firma de la escritura. Después de la entrega del inmueble las cuentas y facturas por concepto de energía, acueducto, alcantarillado y otros servicios municipales, así como la(s) cuota(s) de administración correrán por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), y en general todos los gastos y costos derivados de la propiedad y/o tenencia del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que fuere necesario y/o conveniente hacer el pago anticipado para un período fiscal determinado, de los impuestos y contribuciones señaladas en esta Cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará expresamente facultada para efectuar el mencionado pago, cargándole a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la parte proporcional del monto pagado que le(s) corresponde, o sea, desde la fecha en que de acuerdo con lo estipulado en esta Cláusula, dichos gastos están a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) reintegrarle a LA PROMITENTE VENDEDORA el pago efectuado por ésta, inmediatamente después de que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) presente la respectiva cuenta de cobro adjuntando copia del recibo de pago donde conste el monto pagado y el período al que corresponde. Lo pactado en este parágrafo se entiende como una facultad otorgada a LA PROMITENTE VENDEDORA, quien discrecionalmente podrá hacer uso de ella o no, sin que el no ejercerla conlleve responsabilidad alguna para ella.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA el monto correspondiente a dicha contribución, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que la contribución deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada desde ahora para aplicar preferencialmente cualquier pago que éste(os) le(s) haga(n) a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si LA PROMITENTE VENDEDORA efectuase tales pagos y notificase de ello a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se causarán a su favor y a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre el valor pagado, hasta la fecha en que éste(a)(os) le reembolse(n) su valor a aquella. El pago de la contribución antes de la fecha de firma de la escritura y la acreditación ante LA PROMITENTE VENDEDORA de tal pago será requisito indispensable para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura de compraventa, y para que se entienda cumplido este contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: En relación con el pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por LA PROMITENTE VENDEDORA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. Dicho pago será requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato. En todo caso, mientras no se realice el desenglobe catastral del conjunto, si LA PROMITENTE VENDEDORA se viere obligada a pagar el impuesto predial en mayor extensión, una vez otorgada la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA la suma que correspondiere al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble; en caso de mora en el reembolso se causará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA y a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) un interés moratorio a la máxima tasa en materia comercial. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) aceptar que las liquidaciones del impuesto predial son efectuadas por la autoridad municipal y que, en consecuencia, la tarifa aplicable y el monto a pagar son circunstancias de competencia exclusiva de dichas entidades.

PARÁGRAFO CUARTO: Las Partes declaran que en caso de fijarse un nuevo impuesto que grave esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la escritura, como requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato.

DÉCIMA SEXTA. MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) 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 LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con los plazos y las normas establecidas por la ley. En consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA sólo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del inmueble, en los términos consignados en el ANEXO CUATRO (4) del presente contrato de promesa de compraventa. Según consta en tal documento, los términos de la garantía dependen de la naturaleza de la falla, así:

1. Daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble:
   EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el Formato de Solicitud de Servicio al Cliente todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que LA PROMITENTE VENDEDORA deba responder por ellos.
2. Daños que aparecen con el uso del inmueble:
   Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

   1. Las garantías de funcionamiento de aparatos, muebles, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, y demás elementos instalados en el inmueble, serán atendidos por el periodo que la ley señale; siempre y cuando no hayan sido objeto de modificaciones o adecuaciones. Vencido este plazo, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos proveedores.
   2. La garantía respecto de eventuales goteras, humedades, filtraciones en ventanas, fisuras de muros y enchapes será de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. En todo caso EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no deberá(n) en ese primer año instalar papeles de colgadura o cualquier tipo de acabado sobre los muros y pisos, pues en caso de aparecer humedades, filtraciones o fisuras, LA PROMITENTE VENDEDORA solo estará obligada a realizar la reparación y dejar los pisos/ muros/ columnas/ techos/ en el estado en que los entregó, sin responder por mejoras que haya(n) realizado EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Se recomienda a EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) mantener una reserva de los enchapes adquiridos.

DÉCIMA SÉPTIMA. GASTOS DE OTORGAMIENTO Y REGISTRO. Los derechos notariales causados por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta de las partes contratantes, por mitades; no están incluidos bajo este concepto las copias notariales, autenticaciones, firma digital, certificados web, y demás gastos que se generen en el perfeccionamiento del negocio los cuales serán asumidos exclusivamente por EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de constitución de hipoteca y de constitución de patrimonio de familia, así como los impuestos de Registro y derechos de inscripción en la oficina de Registro que se causen por razón del registro de (i) la escritura de compraventa, (ii) de hipoteca y (ii) de constitución de patrimonio de familia serán cubiertos exclusivamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cancelados a LA PROMITENTE VENDEDORA mínimo quince (15) días hábiles antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, como requisito fundamental para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura en la fecha convenida. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe(n) cancelar la provisión de los gastos notariales a LA PROMITENTE VENDEDORA, según liquidación efectuada por ésta, donde se incluirá un porcentaje de imprevistos, valor que en caso de no

causarse, se reintegrará a EL(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles contados a partir del desembolso del crédito hipotecario y del Subsidio.

DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN. La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por consiguiente, queda prohibida la cesión total o parcial de este contrato, salvo autorización expresa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla y de cobrar alguna suma de dinero por dicha cesión, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, de manera que si no se produjere, se presumirá que la respectiva solicitud fue rechazada. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). No obstante lo anterior, el tercero cesionario deberá cumplir con el registro ante la entidad encargada de la inspección y control de la enajenación de vivienda.

DÉCIMA NOVENA. DESTINACIÓN. El apartamento objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser variada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título.

VIGÉSIMA. PERMISO DE VENTAS.- LA PROMITENTE VENDEDORA realizó la radicación de documentos ante la Secretaria Distrital del Hábitat de Bogotá que la faculta para anunciar y vender los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, el XXX (XX) de dos mil XXX (20XX), aprobado el XXXXX (XX) de xxxx de dos mil xxx (20XX) oficio XXXX XXX.

VIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas a LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia en la dirección citada en el numeral VI de la SECCIÓN I de este contrato de promesa de compraventa, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido, y si es a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) enviándola por correo electrónico y/o correo certificado a la dirección señalada en el mismo numeral VI de la SECCIÓN I de este contrato de promesa de compraventa y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de alguno o de todos los que integran la parte PROMITENTE COMPRADORA; b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de alguno o de todos los que integran la parte PROMITENTE COMPRADORA; c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de alguno o de todos los que integran la parte PROMITENTE COMPRADORA; d) por mutuo acuerdo; e) por incumplimiento de alguna de las partes. En todos los eventos antes mencionados La PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad para disponer del inmueble de forma inmediata.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los eventos contemplados en la presente Cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncio de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso. En el evento de muerte o incapacidad de uno de los PROMITENTES COMPRADORES, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso; la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados. Si el encargo y/o promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que no se haya(n) muerto, que no haya sido declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda al PROMITENTE COMPRADOR que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) incumpliere(n) en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta de la documentación para el otorgamiento de créditos o subsidio, tales como: **(i)** la aprobación del crédito para cancelar el saldo adeudado conforme se establecerá en la Cláusula del precio y su ratificación cuando ello fuere necesario; **(ii)** La aprobación de(los) subsidio(s) para cancelar el saldo adeudado conforme se establecerá en la Cláusula del precio y forma de pago. **(iii)** la expedición del pagaré en blanco con carta de instrucciones, suscrito por todos los promitentes compradores a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA para garantizar el pago del precio total de venta pendiente de pago en la fecha de firma de la escritura, correspondiente al crédito hipotecario y/o al(los) subsidio(s); **(v)** el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito y/o por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO y por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, tales como **(a)** firma de pagaré en favor de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, **(b)** pago de avalúo y estudio de títulos, **(c)** constitución de seguros, **(d)** entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el (los) subsidio(s), o de la firma de la escritura de compraventa, o no suscribiere(n) la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, LA PROMITENTE VENDEDORA declarará unilateralmente su terminación sin necesidad de requerimiento previo o decisión de autoridad Administrativa o Judicial, quedando en libertad de disponer del inmueble inmediatamente.

LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en este caso retener la suma pactada como arras sin necesidad de declaración judicial o privada y disponer del inmueble con plena libertad.

VIGÉSIMA TERCERA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La gestión de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA 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 los FIDEICOMITENTES o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER, ni asume, en relación con el proyecto, obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. En todo caso, EL(LA)(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES) renuncia(n) a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial, extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza, que se relacione directa o indirectamente con el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER o con el inmueble objeto de promesa de compraventa.

VIGÉSIMA CUARTA. ORIGEN LÍCITO DE FONDOS. Para efectos propios de las Leyes 333 de 1996 y 365 de 1997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio del inmueble objeto de este contrato proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos.

VIGÉSIMA QUINTA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para almacenar, reportar a entidades de información crediticia u otras autoridades competentes, consultar o actualizar su información, documentos, registros fotográficos y/o fílmicos.

VIGÉSIMA SEXTA. LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos suscrito mediante Documento Privado constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER.

VIGÉSIMA OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA: 1.- Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. 2.- En su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa. 3.- Declara que ostentará la calidad de Enajenador de Vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones de amparo patrimonial establecidas en la misma.

En el marco de la Ley 1943 de 2018 (artículo 53), EL PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER en calidad de tradente propietario fiduciario, LA PROMITENTE VENDEDORA en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran lo siguiente: (i) que el precio pactado en esta promesa corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; (ii) que el valor del inmueble está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición y no existen bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto; (iii) declaramos, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en esta promesa de venta es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, y, que no existen sumas que se hayan convenido o se vayan a facturar por fuera de la misma; y, (iv) conocen que a partir del primero (1.º) de enero de dos mil diecinueve (2019), no son constitutivos de costo de los bienes raíces las sumas no desembolsadas a través de entidades financieras.

VIGÉSIMA NOVENA. Las Partes otorgan mérito ejecutivo al presente contrato para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y por ende renuncian a requerimientos judiciales o privados para su reconocimiento o constitución en mora.

TRIGÉSIMA. El presente documento reemplaza cualquier documento firmado anteriormente entre las Partes que tenga relación con el mismo objeto, en la medida en que haya alguna contradicción entre sus estipulaciones. Cualquier modificación a los términos aquí contenidos deberá constar en documento escrito suscrito por cada una de las Partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo las partes acuerdan que en caso de no poder suscribir un documento por escrito conforme el inciso anterior, las partes podrán modificar de mutuo acuerdo la presente promesa de compraventa, mediante el envío que realice LA PROMITENTE VENDEDORA al correo electrónico de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), del correspondiente documento en el que se consignen las modificaciones; y acuerdan que con la

confirmación de recibido y aceptación de su contenido mediante correo electrónico remitido por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se entenderá aceptado de forma incondicional el documento modificatorio adjunto, obligándose las partes a lo establecido en su contenido. Sin embargo, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a que a más tardar en un plazo de treinta días a la remisión del correo electrónico, enviará(n) el documento adjunto, debidamente firmado a la sala de ventas u oficina de Tríada, sin que el incumplimiento de lo anterior invalide las modificaciones adoptadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los cambios que se susciten después de la firma de este contrato, como inclusión o exclusión de alguno(s) de EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cambio en la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, cambios en la forma de pago u otros, sólo podrán solicitarse a LA PROMITENTE VENDEDORA hasta noventa (90) días calendario antes de la fecha programada para el otorgamiento de la escritura de compraventa. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que, aún habiéndose formulado la solicitud en forma oportuna, la PROMITENTE VENDEDORA podrá aprobar o denegar libremente el cambio propuesto. Adicionalmente las partes acuerdan que el silencio de la PROMITENTE VENDEDORA frente a la solicitud de cambio, dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación, se debe entender como que no hubo aceptación por parte de esta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio.

En constancia de lo anterior, las partes firman en _____ el día señalado en la primera hoja de este documento.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

[[PROMITENTES_FIRMANTES]]
LA PROMITENTE VENDEDORA

_____
LAURA VÉLEZ HENAO
C.C. No. 52.995.259 de Bogotá D.C.
TERCER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TRIADA S.A.S.
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

FECHA GENERACIÓN: [[FECHA_GENERACION]]

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER
ANEXO No. 4
TÉRMINOS DE GARANTÍA

La constructora para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende, diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el(los) inmueble(s) y los daños que aparecen con el uso del mismo. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos instalados en el(los) inmueble(s).

 GARANTÍA LEGAL DE LA EDIFICACIÓN

Comprende las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de las diferentes partes o elementos que conforman el apartamento dentro de los plazos que a continuación se especifican.

Los términos de garantía establecidos para el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JAVIER son los siguientes, conforme lo dispone la ley 1480 de 2011 (Estatuto de Consumidor) así:

 Garantía de acabados, redes de servicios en general, demás elementos no estructurales y partes de los inmuebles entregados por el constructor y/o vendedor, el plazo será de un año (1) a partir de la entrega del(los) inmueble(s).

 Garantía de estabilidad de la estructura, el plazo de la garantía será de diez (10) años contados a partir de la entrega del(los) inmueble(s).

Las garantías aquí indicadas no cubren deterioros debidos al uso normal del(los) inmueble(s), que genera un desgaste del(los) mismo(s), y se perderán cuando, los propietarios, arrendatarios y/o sus usuarios, entre otros, hagan mal uso del(los) inmueble(s), uso indebido, modificaciones o reparaciones en el(los) inmueble(s), sin reportar debidamente el daño existente.

También se perderán las garantías en caso de que el propietario, arrendatario o usuario no haya atendido las obligaciones y advertencias suministradas en este documento y no cumpla con la rutina de mantenimiento indicada en el presente Manual de Propietario o por los proveedores de los materiales o elementos instalados; por lo tanto, es obligación de cada propietario, arrendatario y/o usuario, entre otros, leer detenidamente el Manual de Propietario y consultar las inquietudes que de él se deriven, deber que por ley le compete. El propietario en su caso, está obligado a entregar al arrendatario o usuario que ostente la tenencia de su(s) inmueble(s) a cualquier título, el Manual de Propietario, el cual debe hacer parte del contrato por el cual entrega la tenencia.

Importante! Para hacer efectiva la garantía debe reclamarla dentro de su vigencia. Vencido este plazo no se atenderán reclamos, aun cuando se indique que el daño se produjo dentro del plazo de garantía.

El constructor y/o vendedor no otorgan ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por el propietario para reformas y/o acabados pues no participaron en su selección y desconocen su procedencia. Igualmente, el constructor y/o vendedor no otorgan garantía sobre cualquier tipo de trabajo, reforma y obra diferente a la entregada ni por daños generados por vecinos o terceros. Tampoco se otorgan garantías sobre los sistemas, materiales o insumos intervenidos por terceros ajenos al constructor y/o vendedor, o por reformas o acabado final del(los) inmueble(s) realizado por parte del propietario, arrendatario y sus usuarios, entre otros.

 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL(LOS) INMUEBLE(S)

El propietario y/o sus usuarios deberán dejar constancia en el Inventario de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del(los) inmueble(s), para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por acabados de pintura de muros y techos, carpintería metálica, ventanería y cristales, cielo rasos, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, carpintería de madera, pisos de madera, luminarias, alfombra y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el Inventario.

El constructor reparará única y exclusivamente los daños o imperfecciones consignados claramente en el Inventario de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado, por lo que los daños consecuentes serán asumidos exclusivamente por el propietario.

 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DE LOS INMUEBLES, LAS ÁREAS Y LOS BIENES COMUNES:

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

- **Garantía de funcionamiento:** De aparatos a gas, griferías, aparatos sanitarios, muebles, cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas y puertas ventanas, rosetas e interruptores, citófonos y calentador, llaves y desagües, entre otros, serán atendidos a través del Constructor por un período de **un [1] año**, a partir de la entrega del(los) inmueble(s). Vencido este plazo, el propietario y/o sus usuarios deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos proveedores y/o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por El Constructor, las cuales el propietario se obliga a leer y cumplir. En todo caso, ni el constructor ni el vendedor participarán como intermediarios en dicho reclamo, siendo claro que será el propietario, o en su caso, el usuario autorizado por el propietario, quien deberá tramitar directamente la reclamación ante el proveedor o instalador de las partes, elementos o materiales incorporados al el(los) (s). Es claro que el plazo de **un (1) año** a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el propietario haga de su(s) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará para El Constructor en todos los casos, vencido el plazo de **un [1] año**, contado a partir de la entrega del(los) inmueble(s).

- **Garantía respecto a eventuales goteras, humedades, filtraciones en ventanas, fisuras de muros y cerramientos, entre otros,** será de **un [1] año** contado a partir de la entrega del(los) inmueble(s). La garantía que ofrece la constructora y/o el vendedor respecto a eventuales fisuras de muros o placas se efectuará por una única vez luego de transcurrido **un (1) año** contado a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) y el trabajo se realizará únicamente en el muro o zona afectado(a). Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el propietario haga de su(s) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará en todos los casos, vencido el plazo de **un [1] año**, contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el propietario deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento de su(s) inmueble(s).

Nota 1: Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del(los) inmueble(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito, según procedimiento establecido por La Constructora y/o el vendedor, indicando siempre el nombre del conjunto, el espacio y/o área afectada y la relación de los daños. Incluso es deseable que se adjunte registro fotográfico del daño.

Nota 2: En los casos en los que no exista disponibilidad en el mercado de elementos y acabados idénticos a los suministrados por la Constructora, objeto de la garantía, se procederá a cambiarlos por productos con características o especificaciones similares.

Nota 3: Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el (los) dentro del periodo de garantía, es claro que La Constructora NO procederá a entregar indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto del contrato en correcto estado.

Firma en constancia de aceptación: _____, _____

Fecha: _____
22

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

Bogotá D.C., 20 de agosto de 2025

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad

ASUNTO: COADYUVANCIA PERMISO DE ENAJENACIÓN - PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC - VILLA JAVIER .

Respectados señores:

ERIKA JAZMIN VILLAR TARAZONA, mayor de edad, residente en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 53.011.350, expedida en Bogotá D.C., obrando en condición de Representante Legal de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., sociedad de servicios financieros, legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (la "FIDUCIARIA"), sociedad fiduciaria que para los efectos de este documento actúa única y exclusivamente en su calidad de administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – VILLA JAVIER (el "PATRIMONIO AUTÓNOMO"), constituido mediante contrato de fiducia mercantil inmobiliaria urbanismo y administración y pagos N° CDJ 127 DE 2014 privado del 9 de septiembre de 2014, modificado varias veces, siendo la última modificación el Otrosí Integral No. 6 suscrito el 30 de enero de 2024, mediante el cual pasó a ser un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos con el fin de desarrollar el proyecto inmobiliario Villa Javier, PATRIMONIO AUTÓNOMO que es el titular del derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria que se relacionan más adelante, me permito manifestar que COADYUVO a TRIADA S.A.S., sociedad identificada con NIT. 800.179.736-3, quien ostenta la calidad de Fideicomitente Desarrollador dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO, para que en nombre y representación del PATRIMONIO AUTÓNOMO en mención lleven a cabo ante su oficina la solicitud de aprobación del Permiso de Enajenación y toda gestión relacionada con el trámite en mención.

Este proyecto se desarrolla en los inmuebles identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias, de los cuales es titular de dominio el PATRIMONIO AUTÓNOMO, ubicados en la ciudad de Bogotá en la dirección relacionada así :

#	DIRECCIÓN INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP
1	CL 8 SUR 6 11	50S-0053050	AAA0001ADJH
2	CL 8 SUR 6 19	50S-00853427	AAA0001ADHY
3	KR 6 8 31 SUR	50S-00853428	AAA0001ADMS
4	KR 6 8 51 SUR INT 1	50S-1108633	AAA0001ADRU
5	KR 6 8 61 SUR	50S-00751225	AAA0001ADSK
6	KR 7 8 28 SUR	50S-192610	AAA0001ADDM

Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Scotiabank
COLPATRIA
Fiduciaria | Trust

7	KR 7 8 40 SUR	50S-00171806	AAA0001ADCX
8	KR 7 8 62 SUR	50S-00116908	AAA0001ADAF
9	KR 7 8 26 SUR	50S-00149913	AAA0001ADEA
10	KR 7 8 66 SUR	50S-436925	AAA0001ACZE
11	KR 6 8 43 SUR	50S-01119633	AAA0001ADNN
12	KR 6 8 49 SUR	50S-00187397	AAA0001ADOE
13	KR 6 8 51 SUR	50S-00616531	AAA0001ADPP
14	CL 8 SUR 6 09	50S-40404308	AAA0001ADKL
15	KR 6 8 21 SUR	50S-187399	AAA0001ADLW

Esta coadyuvancia la otorga la Fiduciaria única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo por instrucciones expresas del Fideicomitente Desarrollador, por esta razón la fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones que realice el Fideicomitente Desarrollador para la obtención del trámite correspondiente. Esta coadyuvancia tiene vigencia hasta que la autoridad administrativa haya proferido decisión de fondo y la misma se encuentre en firme.

Atentamente,

ERIKA JAZMIN VILLAR TARAZONA
Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
VOCERA DEL FIDEICOMISO VILLA JAVIER

NOTARIA 29
Carrera 13 No. 33-42. PBX: 7462929
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO
NOTARIO 29 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTA

Que:ERIKA JAZMIN VILLAR TARAZONA
quien se identificó con: C.C. 53011350
Y declaró: Que reconoce como suya la FIRMA y HUELLA impuesta en este documento y declara como cierto su CONTENIDO. Por lo tanto en señal de asentimiento procede a firmar esta diligencia e imprime su huella dactilar, al lado de este sello. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Bogotá D.C., 2025-08-20 15:09:00
13390-807aaa23
wvnn6

Marca registrada de The Bank of Nova Scotia utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

VILLA JAVIER

Entre los suscritos, **TRIADA SAS**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. constituida mediante Escritura Publica No 10067 del 23/10/1992, identificada con Nit. 8001797363 y representada legalmente en el presente acto por **ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO,** mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 79143357, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y quien para los efectos del presente documento se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por **Representante Legal Suplente CAROLINA CEVALLOS CASTILLO mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853**, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** en adelante el "CONTRATO", el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

DECLARACIONES:

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara a través de su representante legal:

1. Que es una persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este contrato de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente negocio no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente contrato fiduciario, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente contrato fiduciario.
5. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
6. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente CONTRATO, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el CONTRATO, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
8. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
9. En cumplimiento de la Ley 2.300 de 2023, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que fue informado sobre los canales mediante los cuales la FIDUCIARIA puede llevar a cabo la gestión de cobranza y, en tal virtud, autoriza a la FIDUCIARIA para ser contactado mediante el correo electrónico, el teléfono fijo y/o el teléfono celular, señalados en el presente CONTRATO, y en subsidio los señalados en el formato NIC.

10. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario denominado VILLA JAVIER, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en Quince lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en el municipio o distrito de CALLE 8 SUR # 6-09, identificado con el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zona Sur.

SEGUNDA: que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el presente contrato.

TERCERA: teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, en adelante los "CLIENTES", el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, inicialmente a través de una cuenta bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los clientes y posteriormente a través de contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien las destinará a la construcción del PROYECTO.

CUARTA: en virtud de lo anterior, la entrega de los recursos indicados en el presente Contrato estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cumpla con las condiciones más adelante señaladas. De no hacerlo, la FIDUCIARIA restituirá a los CLIENTES los dineros entregados por estos junto con los rendimientos que se hubiesen generado.

QUINTA: la FIDUCIARIA no tiene ni tendrá participación alguna con la construcción, comercialización, venta o supervisión del PROYECTO y su actividad durante el desarrollo del presente CONTRATO y durante la etapa de preventas, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los CLIENTES. De conformidad con la Ley 1796 de 2016, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será el único responsable de las obligaciones del "Enajenador" de que trata la mencionada ley, y por ende responderá por las gestiones de construcción, comercialización, venta y supervisión del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: son las personas naturales o jurídicas que suscriben CONTRATOS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: es la sociedad TRIADA SAS quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONTRATO DE ENCARGO O CONTRATO: es el presente contrato celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin de separar las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan los requisitos establecidos para este efecto.

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR: es el vehículo mediante el cual la FIDUCIARIA realiza la administración colectiva de los recursos líquidos y su principal objeto es el crecimiento de capital por acumulación de rendimientos diarios, integrado por un número plural de personas determinables.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: es el acto por medio del cual se concede autorización al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito

LOTE(S): es (son) Quince (15) lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en CALLE 8 SUR # 6-09 , identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S-1119633, 50S-187397, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S-149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S-563050, 50S-1108633 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Zona Sur donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

PUNTO DE EQUILIBRIO: es el porcentaje de ventas necesarias para el desarrollo del PROYECTO. El punto de equilibrio es establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, deberá ser certificado por su contador público y será validado por la FIDUCIARIA.

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el(los) LOTE(S), con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la

enajenación de los inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021.

SEGUNDA.- OBJETO: el objeto del presente contrato consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a ésta o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración del presente CONTRATO o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda"*;
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual es equivalente al 60 % de las unidades inmobiliarias, esto es, 64 de las 104 unidades que lo integran o este mismo porcentaje frente a las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción. Lo anterior deberá ser certificado por el contador público y el Representante legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR;
4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO, o en el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA: (i) Una certificación, suscrita por el Representante Legal y el Contador Público sobre el origen de los recursos; (ii) sus Estados Financieros; (iii) el listado de documentos definido por la FIDUCIARIA en el Anexo del presente contrato.
5. Que haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO no presenta(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del(los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y

7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud del mismo deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informar a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos, junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR las condiciones antes mencionadas, este último atenderá directamente tal desistimiento.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión de los documentos de que trata el numeral sexto (6º) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Cuarta (Duración) del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO QUINTO: una vez se evidencie que se cumplieron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que este constituya para el desarrollo del PROYECTO, de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los CLIENTES asociados al PROYECTO, quedando aquel como responsable frente a los CLIENTES y a terceros.

PARÁGRAFO SEXTO: en el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: para que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación de la unidad inmobiliaria, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

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

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

No obstante lo anterior si EL(LOS) CLIENTE(S) incumple(n) el plan de pagos, y EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR opta por no solicitar la terminación del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, podrá cobrarle a EL(LOS) CLIENTE(S) intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley sobre el valor de la cuota o cuotas incumplidas. Dichos intereses serán depositados por EL(LOS) CLIENTE(S) junto con las cuotas conforme a lo señalado en el plan de pagos. Teniendo en cuenta lo anterior, la identificación, facturación, contabilización y la responsabilidad tributaria de las sumas correspondientes a intereses de mora será única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y serán entregadas al mismo únicamente al cumplimiento de los requisitos mencionados en la cláusula segunda. Es importante precisar que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de los intereses de mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual estos entregarán la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos clientes interesados en la misma.

PARÁGRAFO TERCERO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias y que de él dependan para que se realice la vinculación de los CLIENTES (diligenciado en su integridad el formulario *Nos Interesa Conocerlo*, realizado la entrevista y adjuntados los soportes exigidos) dentro del término antes señalado. No obstante lo anterior, en el evento en que no se logre la vinculación de los potenciales CLIENTES, la devolución de los recursos producto de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria de aquellos potenciales CLIENTES que no culminaron el proceso de vinculación, será realizada por la FIDUCIARIA a estos.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este CONTRATO.

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

PARÁGRAFO: teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES podrá realizarse a través de datafono, la FIDUCIARIA, una vez reciba la información del recaudo por parte de la adquirencia procederá en el menor tiempo posible a invertir los dineros el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, siempre y cuando el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya remitido previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA.

QUINTA. CLÁUSULA PENAL: será la señalada en el numeral sexto de la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS o en la constancia de apertura o en el documento adicional que suscriban directamente el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con los CLIENTES, en el evento en que se celebre dicho documento, la cual será acordada directamente entre el CLIENTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para el recaudo de recursos del PROYECTO a través de datáfono; este último será entregado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para su manejo exclusivo en los términos señalados en el presente CONTRATO.
2. Colaborar con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los trámites que este le solicite para la instalación de datafonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuyo recaudo corresponderá exclusivamente a los primeros recursos entregados por los CLIENTES para la separación de las unidades inmobiliarias.
3. Celebrar con los CLIENTES los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO.
4. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente Contrato.
5. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
6. Devolver al potencial CLIENTE los recursos recaudados correspondientes al primer recaudo realizado por datáfono para la separación de la unidad inmobiliaria, en el evento en que pasados tres (3) días hábiles siguientes al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la vinculación del potencial CLIENTE e identificación de los recursos.
7. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados.
8. Elegir y autorizar el abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el desarrollo del Proyecto en el(los) LOTE(s).
9. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima séptima del presente contrato.
10. Informar a los CLIENTES a través de los informes semestrales las prórrogas, tanto la automática como las adicionales, si las llegare a haber.
11. Remitir copia del presente contrato a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
2. Percibir la comisión pactada.
3. Abstenerse de recibir recursos de los CLIENTES en el evento en que los mismos se encuentren en Listas de Cautela.
4. Descontar de las sumas a desembolsar, el valor de las comisiones fiduciarias adeudadas.
5. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente Contrato tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO inmobiliario que se presenten durante la etapa de Preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Permitir a los CLIENTES, a través del datáfono, únicamente el primer recaudo de recursos que correspondan a la separación de la unidad inmobiliaria.
4. Informar a los CLIENTES que los recursos recaudados a través de datáfono, solamente serán invertidos por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar hasta tanto el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR remita la información solicitada.
5. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
6. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este Contrato, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.
7. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
8. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 6 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.
9. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.
10. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
11. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente contrato, en el evento que las llegaré a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del

término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.

12. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su representante legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.
13. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.
14. Solicitar autorización a la FIDUCIARIA para cualquier modificación en el código único y/o en la cuenta de recaudo asociada al datáfono durante la vigencia del presente CONTRATO..
15. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
16. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
17. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.
18. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
19. Suscribir los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados contratos sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
20. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda “Objeto” del presente Contrato.
21. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
22. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.
23. Remitir a la Fiduciaria los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.
24. Responder ante la FIDUCIARIA por cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se llegare a presentar en su contra con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
25. Responder patrimonialmente por cualquier multa, sanción o indemnización que se genere a cargo de la FIDUCIARIA, con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
26. Notificar inmediatamente a la FIDUCIARIA sobre: (i) Cualquier cambio normativo aplicable al sector económico al que pertenezca el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, que afecte o pueda afectar la administración del presente CONTRATO, la ejecución del mismo y los supuestos sobre los cuales se estructuró; o (ii) Cualquier modificación en los estatutos sociales o en los documentos constitutivos que afecten o puedan afectar la legalidad del presente CONTRATO.

27. Remitir mensualmente a la FIDUCIARIA, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los CLIENTES del mes inmediatamente anterior.

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido sobre el particular en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

OCTAVA.- BIENES: los bienes que conforman el presente Contrato, son:

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y origen lícito de fondos.

   Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.

2. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, que estarán destinados al cumplimiento del Objeto del presente Contrato; no obstante la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acredite por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

NOVENA.-RECEPCIÓN DE CUOTAS: la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en los canales que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS: los dineros objeto del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos o su incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR no serán imputables al precio de unidades inmobiliarias y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR los registrará como un ingreso del patrimonio autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO o del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, según corresponda.

PARÁGRAFO TERCERO: una vez realizada la entrega de los recursos en los términos mencionados anteriormente, la FIDUCIARIA procederá a cancelar la cuenta bancaria dispuesta para el recaudo de recursos a través de datáfono.

DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato.

PARÁGRAFO.- ADVERTENCIA: en los eventos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la vinculación de los mismos e inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos, será responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a los CLIENTES de la imposibilidad de invertir los recursos en el fondo mencionado.

Asimismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES ni ante el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: en los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
2. La siguiente leyenda: “FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO”.
3. Por otra parte, deberá anotarse que “FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA”.

PARÁGRAFO PRIMERO: en la publicidad y promoción que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales

como “con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA” o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hará parte integral del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No.029 de 2014.

DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIO(S) MÍNIMO(S) MENSUAL(ES) LEGAL(ES) VIGENTE(S) (1.5 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico g.facturaselectronicas@triada.com.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: el término de duración del presente Contrato será de Cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: el presente Contrato terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por disolución de la entidad fiduciaria.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por incumplimiento del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente Contrato.
8. Por mutuo acuerdo entre las partes.

DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA SARLAFT: en el evento en que una vez firmado el presente contrato, se establezca que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el presente contrato, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT de la FIDUCIARIA, como complemento al diligenciamiento del documento denominado “Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted” correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la FIDUCIARIA, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los documentos “Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted” correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se compromete a realizar las actividades descritas en el presente parágrafo, con la mayor diligencia y cuidado, atendiendo los lineamientos suministrados por la FIDUCIARIA para este efecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los CLIENTES en los siguientes casos:

a. Cuando se evidencie que los CLIENTES han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.

b. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, los CLIENTES no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.

c. Cuando el CLIENTE suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial. En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA FATCA – CRS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente contrato se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (ForeignAccount Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.

Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" o sea impactada por la Ley CRS, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA realizará la debida diligencia y proceso de conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o desvincular al CLIENTE

DÉCIMA OCTAVA.- RENDICIÓN DE CUENTAS: la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN: a la terminación del presente Contrato y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscribe y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

VIGÉSIMA.-REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos , toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente Contrato. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con el sistema financiero.

PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares, y (iii) desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO TERCERO: en el evento en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y ARREGLO DE DIFERENCIAS: Las partes fijan como domicilio contractual del presente contrato para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá, D.C. En el evento de requerirse, durante la ejecución del presente contrato, reuniones a las que deba asistir la FIDUCIARIA, estas se realizarán en sus oficinas en la ciudad de Bogotá D.C.

Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato podrán ser resueltas libremente mediante: (i) mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa, o, (ii) justicia ordinaria, o, (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN DE RIESGOS: en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la FIDUCIARIA ha advertido al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato. De igual forma, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la FIDUCIARIA

realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato.

Asimismo, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

VIGÉSIMA TERCERA .- MÉRITO EJECUTIVO: las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

VIGÉSIMA CUARTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor ANDRÉS AUGUSTO GARAVITO COLMENARES en la Avenida 19 # 114-09 Oficina 502, en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm, al correo electrónico defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com o a través de la página web https://www.defensoriapgabogadosasociados.com/ La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA QUINTA- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en Carrera 19A#90-13, Bogotá D.C. y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA SEXTA.- Las Partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que conoce y acepta el contenido de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, contrato de adhesión sujeto a revisión y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022148892-006-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho contrato surgen para el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

Las Partes declaran que los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren a través de apertura virtual, se entenderán suscritos por el

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mediante el mecanismo de firma electrónica mediante acuerdo, el cual se refiere a la inclusión del NIT del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el documento denominado "*Constancia de Apertura".*

VIGÉSIMA OCTAVA.- **INDEMNIDAD.**- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mantendrá indemne a la FIDUCIARIA, sus accionistas, funcionarios, directores y/o empleados, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la FIDUCIARIA, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión. La indemnidad se mantendrá, durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente CONTRATO. Esta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisiones judiciales, en que incurra la FIDUCIARIA en virtud de: (i) la celebración de este CONTRATO, y el cumplimiento de las obligaciones de la FIDUCIARIA bajo el mismo; (ii) la veracidad de las declaraciones y/o garantías otorgadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR; y (iii) el incumplimiento de las obligaciones del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra y/o pueda sufrir la FIDUCIARIA por los eventos descritos anteriormente, la FIDUCIARIA llamará en garantía al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien se obliga a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la FIDUCIARIA por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la FIDUCIARIA.

Para todos los efectos y cobro generado por los anteriores conceptos en que eventualmente incurra la FIDUCIARIA, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR reconoce y acepta que es título que presta mérito ejecutivo, ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la FIDUCIARIA, de la cual dará traslado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que un término máximo de Tres (3) días hábiles reembolse los valores adeudados o de lo contrario la FIDUCIARIA se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 25/11/2024.

LA FIDUCIARIA

Firmado por Carolina cevallos
el 2024-12-03 17:43:08 GMT

A.Q.G. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO I.r.
Representante Legal

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

Firmado por Álvaro Hernán Vélez Trujillo
el 2024-12-03 16:51:22 GMT

TRIADA SAS
ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO
Representante Legal Principal M.L.L.P.

ANEXO

LISTADO DETALLADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PUNTO DE EQUILIBRIO

ANEXO DE VENTAS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-jul-16	**TRIADA SAS**	**VILLA JAVIER**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**202.742**	**52,60**	**3.854**	**134,98**	**$ 0**	**2026**	**$ 1.502.000**
Valor mínimo	**135.161**	**48,60**	**2.570**	**89,99**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
9.	**53**		**51**		**0**		**0**

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN | Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? | **NO**

Totales	**104**	**$ 17.503.392**	**5.262,40 m²**	**$ 1.750.339**			**10,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	**Villa Javier TO 01 AP 101**	**202.742**	**52,60**	20.274	202.742	**3.854**	10,00%	**VIS**
2	**Villa Javier TO 01 AP 102**	**135.161**	**52,60**	13.516	337.903	**2.570**	10,00%	**VIP**
3	**Villa Javier TO 01 AP 103**	**135.161**	**48,60**	13.516	473.065	**2.781**	10,00%	**VIP**
4	**Villa Javier TO 01 AP 104**	**135.161**	**48,60**	13.516	608.226	**2.781**	10,00%	**VIP**
5	**Villa Javier TO 01 AP 105**	**135.161**	**48,60**	13.516	743.387	**2.781**	10,00%	**VIP**
6	**Villa Javier TO 01 AP 106**	**202.742**	**52,60**	20.274	946.129	**3.854**	10,00%	**VIS**
7	**Villa Javier TO 02 AP 101**	**202.742**	**52,60**	20.274	1.148.871	**3.854**	10,00%	**VIS**
8	**Villa Javier TO 02 AP 102**	**135.161**	**48,60**	13.516	1.284.033	**2.781**	10,00%	**VIP**
9	**Villa Javier TO 02 AP 103**	**135.161**	**48,60**	13.516	1.419.194	**2.781**	10,00%	**VIP**
10	**Villa Javier TO 02 AP 104**	**202.742**	**52,60**	20.274	1.621.936	**3.854**	10,00%	**VIS**
11	**Villa Javier TO 03 AP 101**	**202.742**	**52,60**	20.274	1.824.678	**3.854**	10,00%	**VIS**
12	**Villa Javier TO 03 AP 102**	**135.161**	**48,60**	13.516	1.959.839	**2.781**	10,00%	**VIP**
13	**Villa Javier TO 03 AP 103**	**135.161**	**48,60**	13.516	2.095.001	**2.781**	10,00%	**VIP**
14	**Villa Javier TO 03 AP 104**	**202.742**	**52,60**	20.274	2.297.743	**3.854**	10,00%	**VIS**
15	**Villa Javier TO 04 AP 101**	**202.742**	**52,60**	20.274	2.500.485	**3.854**	10,00%	**VIS**
16	**Villa Javier TO 04 AP 102**	**135.161**	**48,60**	13.516	2.635.646	**2.781**	10,00%	**VIP**
17	**Villa Javier TO 04 AP 103**	**135.161**	**48,60**	13.516	2.770.807	**2.781**	10,00%	**VIP**
18	**Villa Javier TO 04 AP 104**	**202.742**	**52,60**	20.274	2.973.549	**3.854**	10,00%	**VIS**
19	**Villa Javier TO 05 AP 101**	**202.742**	**52,60**	20.274	3.176.291	**3.854**	10,00%	**VIS**
20	**Villa Javier TO 05 AP 102**	**135.161**	**48,60**	13.516	3.311.452	**2.781**	10,00%	**VIP**
21	**Villa Javier TO 05 AP 103**	**135.161**	**48,60**	13.516	3.446.614	**2.781**	10,00%	**VIP**
22	**Villa Javier TO 05 AP 104**	**202.742**	**52,60**	20.274	3.649.356	**3.854**	10,00%	**VIS**
23	**Villa Javier TO 06 AP 101**	**202.742**	**52,60**	20.274	3.852.098	**3.854**	10,00%	**VIS**
24	**Villa Javier TO 06 AP 102**	**135.161**	**48,60**	13.516	3.987.259	**2.781**	10,00%	**VIP**
25	**Villa Javier TO 06 AP 103**	**135.161**	**48,60**	13.516	4.122.420	**2.781**	10,00%	**VIP**
26	**Villa Javier TO 06 AP 104**	**202.742**	**52,60**	20.274	4.325.162	**3.854**	10,00%	**VIS**
27	**Villa Javier TO 01 AP 201**	**202.742**	**52,60**	20.274	4.527.904	**3.854**	10,00%	**VIS**

ANEXO DE VENTAS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-jul-16	**TRIADA SAS**	**VILLA JAVIER**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**202.742**	**52,60**	**3.854**	**134,98**	**$ 0**	**2026**	**$ 1.502.000**
Valor mínimo	**135.161**	**48,60**	**2.570**	**89,99**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
9.	**53**		**51**		**0**		**0**

							10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**
Totales	**104**	**$ 17.503.392**	**5.262,40 m²**	**$ 1.750.339**			**10,00%**	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
28	**Villa Javier TO 01 AP 202**	**202.742**	**52,60**	20.274	4.730.646	**3.854**	10,00%	**VIS**
29	**Villa Javier TO 01 AP 203**	**135.161**	**48,60**	13.516	4.865.808	**2.781**	10,00%	**VIP**
30	**Villa Javier TO 01 AP 204**	**135.161**	**48,60**	13.516	5.000.969	**2.781**	10,00%	**VIP**
31	**Villa Javier TO 01 AP 205**	**135.161**	**48,60**	13.516	5.136.130	**2.781**	10,00%	**VIP**
32	**Villa Javier TO 01 AP 206**	**202.742**	**52,60**	20.274	5.338.872	**3.854**	10,00%	**VIS**
33	**Villa Javier TO 01 AP 301**	**202.742**	**52,60**	20.274	5.541.614	**3.854**	10,00%	**VIS**
34	**Villa Javier TO 01 AP 302**	**202.742**	**52,60**	20.274	5.744.356	**3.854**	10,00%	**VIS**
35	**Villa Javier TO 01 AP 303**	**135.161**	**48,60**	13.516	5.879.518	**2.781**	10,00%	**VIP**
36	**Villa Javier TO 01 AP 304**	**135.161**	**48,60**	13.516	6.014.679	**2.781**	10,00%	**VIP**
37	**Villa Javier TO 01 AP 305**	**135.161**	**48,60**	13.516	6.149.840	**2.781**	10,00%	**VIP**
38	**Villa Javier TO 01 AP 306**	**202.742**	**52,60**	20.274	6.352.582	**3.854**	10,00%	**VIS**
39	**Villa Javier TO 01 AP 401**	**202.742**	**52,60**	20.274	6.555.324	**3.854**	10,00%	**VIS**
40	**Villa Javier TO 01 AP 402**	**202.742**	**52,60**	20.274	6.758.066	**3.854**	10,00%	**VIS**
41	**Villa Javier TO 01 AP 403**	**135.161**	**48,60**	13.516	6.893.228	**2.781**	10,00%	**VIP**
42	**Villa Javier TO 01 AP 404**	**135.161**	**48,60**	13.516	7.028.389	**2.781**	10,00%	**VIP**
43	**Villa Javier TO 01 AP 405**	**135.161**	**48,60**	13.516	7.163.550	**2.781**	10,00%	**VIP**
44	**Villa Javier TO 01 AP 406**	**202.742**	**52,60**	20.274	7.366.292	**3.854**	10,00%	**VIS**
45	**Villa Javier TO 02 AP 201**	**202.742**	**52,60**	20.274	7.569.034	**3.854**	10,00%	**VIS**
46	**Villa Javier TO 02 AP 202**	**135.161**	**48,60**	13.516	7.704.196	**2.781**	10,00%	**VIP**
47	**Villa Javier TO 02 AP 203**	**135.161**	**48,60**	13.516	7.839.357	**2.781**	10,00%	**VIP**
48	**Villa Javier TO 02 AP 204**	**202.742**	**52,60**	20.274	8.042.099	**3.854**	10,00%	**VIS**
49	**Villa Javier TO 02 AP 301**	**202.742**	**52,60**	20.274	8.244.841	**3.854**	10,00%	**VIS**
50	**Villa Javier TO 02 AP 302**	**135.161**	**48,60**	13.516	8.380.002	**2.781**	10,00%	**VIP**
51	**Villa Javier TO 02 AP 303**	**135.161**	**48,60**	13.516	8.515.163	**2.781**	10,00%	**VIP**
52	**Villa Javier TO 02 AP 304**	**202.742**	**52,60**	20.274	8.717.905	**3.854**	10,00%	**VIS**
53	**Villa Javier TO 02 AP 401**	**202.742**	**52,60**	20.274	8.920.647	**3.854**	10,00%	**VIS**
54	**Villa Javier TO 02 AP 402**	**135.161**	**48,60**	13.516	9.055.809	**2.781**	10,00%	**VIP**

ANEXO DE VENTAS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-jul-16	**TRIADA SAS**	**VILLA JAVIER**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**202.742**	**52,60**	**3.854**	**134,98**	**$ 0**	**2026**	**$ 1.502.000**
Valor mínimo	**135.161**	**48,60**	**2.570**	**89,99**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
9.	**53**		**51**		**0**		**0**

							10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**
Totales	**104**	**$ 17.503.392**	**5.262,40 m²**	**$ 1.750.339**			**10,00%**	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
55	**Villa Javier TO 02 AP 403**	**135.161**	**48,60**	13.516	9.190.970	**2.781**	10,00%	**VIP**
56	**Villa Javier TO 02 AP 404**	**202.742**	**52,60**	20.274	9.393.712	**3.854**	10,00%	**VIS**
57	**Villa Javier TO 03 AP 201**	**202.742**	**52,60**	20.274	9.596.454	**3.854**	10,00%	**VIS**
58	**Villa Javier TO 03 AP 202**	**135.161**	**48,60**	13.516	9.731.615	**2.781**	10,00%	**VIP**
59	**Villa Javier TO 03 AP 203**	**135.161**	**48,60**	13.516	9.866.777	**2.781**	10,00%	**VIP**
60	**Villa Javier TO 03 AP 204**	**202.742**	**52,60**	20.274	10.069.519	**3.854**	10,00%	**VIS**
61	**Villa Javier TO 03 AP 301**	**202.742**	**52,60**	20.274	10.272.261	**3.854**	10,00%	**VIS**
62	**Villa Javier TO 03 AP 302**	**135.161**	**48,60**	13.516	10.407.422	**2.781**	10,00%	**VIP**
63	**Villa Javier TO 03 AP 303**	**135.161**	**48,60**	13.516	10.542.583	**2.781**	10,00%	**VIP**
64	**Villa Javier TO 03 AP 304**	**202.742**	**52,60**	20.274	10.745.325	**3.854**	10,00%	**VIS**
65	**Villa Javier TO 03 AP 401**	**202.742**	**52,60**	20.274	10.948.067	**3.854**	10,00%	**VIS**
66	**Villa Javier TO 03 AP 402**	**135.161**	**48,60**	13.516	11.083.229	**2.781**	10,00%	**VIP**
67	**Villa Javier TO 03 AP 403**	**135.161**	**48,60**	13.516	11.218.390	**2.781**	10,00%	**VIP**
68	**Villa Javier TO 03 AP 404**	**202.742**	**52,60**	20.274	11.421.132	**3.854**	10,00%	**VIS**
69	**Villa Javier TO 04 AP 201**	**202.742**	**52,60**	20.274	11.623.874	**3.854**	10,00%	**VIS**
70	**Villa Javier TO 04 AP 202**	**135.161**	**48,60**	13.516	11.759.035	**2.781**	10,00%	**VIP**
71	**Villa Javier TO 04 AP 203**	**135.161**	**48,60**	13.516	11.894.197	**2.781**	10,00%	**VIP**
72	**Villa Javier TO 04 AP 204**	**202.742**	**52,60**	20.274	12.096.939	**3.854**	10,00%	**VIS**
73	**Villa Javier TO 04 AP 301**	**202.742**	**52,60**	20.274	12.299.681	**3.854**	10,00%	**VIS**
74	**Villa Javier TO 04 AP 302**	**135.161**	**48,60**	13.516	12.434.842	**2.781**	10,00%	**VIP**
75	**Villa Javier TO 04 AP 303**	**135.161**	**48,60**	13.516	12.570.003	**2.781**	10,00%	**VIP**
76	**Villa Javier TO 04 AP 304**	**202.742**	**52,60**	20.274	12.772.745	**3.854**	10,00%	**VIS**
77	**Villa Javier TO 04 AP 401**	**202.742**	**52,60**	20.274	12.975.487	**3.854**	10,00%	**VIS**
78	**Villa Javier TO 04 AP 402**	**135.161**	**48,60**	13.516	13.110.649	**2.781**	10,00%	**VIP**
79	**Villa Javier TO 04 AP 403**	**135.161**	**48,60**	13.516	13.245.810	**2.781**	10,00%	**VIP**
80	**Villa Javier TO 04 AP 404**	**202.742**	**52,60**	20.274	13.448.552	**3.854**	10,00%	**VIS**
81	**Villa Javier TO 05 AP 201**	**202.742**	**52,60**	20.274	13.651.294	**3.854**	10,00%	**VIS**

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-jul-16	TRIADA SAS	VILLA JAVIER

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	202.742	52,60	3.854	134,98	$ 0	2026	$ 1.502.000
Valor mínimo	135.161	48,60	2.570	89,99			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	53		51		0		0

9. | 10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN | Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? NO

Totales	104	$ 17.503.392	5.262,40 m²	$ 1.750.339			10,00%	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
82	Villa Javier TO 05 AP 202	135.161	48,60	13.516	13.786.455	2.781	10,00%	VIP
83	Villa Javier TO 05 AP 203	135.161	48,60	13.516	13.921.616	2.781	10,00%	VIP
84	Villa Javier TO 05 AP 204	202.742	52,60	20.274	14.124.358	3.854	10,00%	VIS
85	Villa Javier TO 05 AP 301	202.742	52,60	20.274	14.327.100	3.854	10,00%	VIS
86	Villa Javier TO 05 AP 302	135.161	48,60	13.516	14.462.262	2.781	10,00%	VIP
87	Villa Javier TO 05 AP 303	135.161	48,60	13.516	14.597.423	2.781	10,00%	VIP
88	Villa Javier TO 05 AP 304	202.742	52,60	20.274	14.800.165	3.854	10,00%	VIS
89	Villa Javier TO 05 AP 401	202.742	52,60	20.274	15.002.907	3.854	10,00%	VIS
90	Villa Javier TO 05 AP 402	135.161	48,60	13.516	15.138.068	2.781	10,00%	VIP
91	Villa Javier TO 05 AP 403	135.161	48,60	13.516	15.273.230	2.781	10,00%	VIP
92	Villa Javier TO 05 AP 404	202.742	52,60	20.274	15.475.972	3.854	10,00%	VIS
93	Villa Javier TO 06 AP 201	202.742	52,60	20.274	15.678.714	3.854	10,00%	VIS
94	Villa Javier TO 06 AP 202	135.161	48,60	13.516	15.813.875	2.781	10,00%	VIP
95	Villa Javier TO 06 AP 203	135.161	48,60	13.516	15.949.036	2.781	10,00%	VIP
96	Villa Javier TO 06 AP 204	202.742	52,60	20.274	16.151.778	3.854	10,00%	VIS
97	Villa Javier TO 06 AP 301	202.742	52,60	20.274	16.354.520	3.854	10,00%	VIS
98	Villa Javier TO 06 AP 302	135.161	48,60	13.516	16.489.682	2.781	10,00%	VIP
99	Villa Javier TO 06 AP 303	135.161	48,60	13.516	16.624.843	2.781	10,00%	VIP
100	Villa Javier TO 06 AP 304	202.742	52,60	20.274	16.827.585	3.854	10,00%	VIS
101	Villa Javier TO 06 AP 401	202.742	52,60	20.274	17.030.327	3.854	10,00%	VIS
102	Villa Javier TO 06 AP 402	135.161	48,60	13.516	17.165.488	2.781	10,00%	VIP
103	Villa Javier TO 06 AP 403	135.161	48,60	13.516	17.300.650	2.781	10,00%	VIP
104	Villa Javier TO 06 AP 404	202.742	52,60	20.274	17.503.392	3.854	10,00%	VIS
105								
106								
107								
108								
109								
110								
111								
112								

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
TRIADA SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
VILLA JAVIER	**6850,87**	**2746,34**	**104**	**0**	**0**
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CL 8 SUR 6 11	**2025-jul-16**	**2024-sep**	**2026-sep**	**2026-oct**	

Total Ventas: 17.503.392

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	sep-2024; oct-2024	nov-2024; dic-2024	ene-2025; feb-2025	mar-2025; abr-2025	may-2025; jun-2025	jul-2025; ago-2025	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	mar-2026; abr-2026	may-2026; jun-2026	jul-2026; ago-2026	sep-2026; oct-2026	nov-2026; dic-2026	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027	jul-2027; ago-2027	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	ene-2028; feb-2028
FUENTES				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
16. TERRENOS	2.006.560	2.006.560	0,000	2.006.560																					
17. RECURSOS PROPIOS	693.501	693.501	0,000		270.460	88.093	126.573	114.584	35.925	57.866															
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	10.109.000	10.109.000	0,000								2.389.048	2.351.295	2.011.572	1.634.086	1.383.243	339.756									
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN	3.151.209	3.151.209	0,000								1.444.923	1.400.870	205.445	83.462	16.509										
21. VENTAS PROYECTO	14.352.183	14.352.183	0,000													6.082.260	6.082.260	2.187.663							
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	**30.312.453**	**30.312.453**	**0,000**		**270.460**	**88.093**	**126.573**	**114.584**	**35.925**	**57.866**	**3.833.971**	**3.752.165**	**2.217.017**	**1.717.548**	**1.399.752**	**6.422.016**	**6.082.260**	**2.187.663**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
24. TERRENOS	2.006.560	2.006.560	0,000															2.006.560							
25. COSTOS DIRECTOS	9.297.791	9.297.791	0,000								576.566	2.000.831	2.175.862	1.760.733	1.225.177	848.138	710.484								
26. COSTOS INDIRECTOS	3.664.101	3.664.101	0,000		270.460	18.080	56.560	44.569	35.925	45.850	763.777	647.701	809.627	647.701	323.851										
27. GASTOS FINANCIEROS	781.777	781.777	0,000									60.537	103.842	139.929	169.171	194.589	113.709								
28. GASTOS DE VENTAS	210.041	210.041	0,000			70.013	70.013	70.015																	
29. RECURSOS PROPIOS	693.501	693.501	0,000															693.501							
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	10.109.000	10.109.000	0,000													5.297.595	4.811.405								
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																						
33. TOTAL USOS	**26.762.771**	**26.762.771**	**0,000**		**270.460**	**88.093**	**126.573**	**114.584**	**35.925**	**45.850**	**1.340.343**	**2.709.069**	**3.089.331**	**2.548.363**	**1.718.199**	**6.340.322**	**5.635.598**	**2.700.061**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**3.549.682**	**3.549.682**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12.016**	**2.493.628**	**1.043.096**	**-872.314**	**-830.815**	**-318.447**	**81.694**	**446.662**	**-512.398**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12.016**	**2.505.644**	**3.548.740**	**2.676.426**	**1.845.611**	**1.527.164**	**1.608.858**	**2.055.520**	**1.543.122**	**1.543.122**	**1.543.122**	**1.543.122**	**1.543.122**	**1.543.122**	**1.543.122**	**1.543.122**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN: El proyecto se encuentra separado en la totalidad de sus unidades en el programa de oferta preferente de la Sec. Del Hábitat. Razón por la cual en el Bimestre 8, en el rubro ventas financiación estamos proyectando este aporte de los primeros 10SMMLV al Fideicomiso Inmobiliario.

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

Paola Z Rozo

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	**miércoles, 16 de julio de 2025**
SOLICITANTE:	**TRIADA SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	**VILLA JAVIER**				
DIRECCIÓN:	**CL 8 SUR 6 11**				
APARTAMENTOS:	**104**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					**2.746 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					**730.631 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					**6.851 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					**2.329.671 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 2.006.560**	**292.891 $/m²**	**12,6%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 9.297.791**	**1.357.169 $/m²**	**58,3%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 3.664.101**	**534.837 $/m²**	**23,0%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 781.777**	**114.114 $/m²**	**4,9%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 210.041**	**30.659 $/m²**	**1,3%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 15.960.270**	**2.329.671 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 17.503.392**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 1.543.122**	**8,8%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 2.006.560**	**12,6%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 693.501**	**4,3%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 10.109.000**	**63,3%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0,0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 3.151.209**	**19,7%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0,0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 15.960.270**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

FIRMA	Paola Z Rozo FIRMA
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	**FECHA:** 11-10-2024 **CÓDIGO PM05-FO124** **VERSIÓN 7**

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	VILLA JAVIER		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	104
DIRECCIÓN:	CL 8 SUR 6 11		
CONSTRUCTORA:	TRIADA SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	23/07/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

☐ SI ☐ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☒ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SI ☐ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

☒ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	☒
° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto	☒
° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)	☐
° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo	☒
° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L |Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.	☐
° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos	☒
° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales	☒
° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.	☐
° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.	☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa aérea apoyada sobre vigas. Altura de 50 cm (vigas+placas). Se utilizará concreto de 3000 psi 4". Mallas M-122 distribuida en la placa maciza superior y acero #4 en vigas de cimentación.

2.8. PILOTES ☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotaje Tipo Kelly, Altura promedio de 8 m de profundidad.

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Torres: Mamposteria estructural. 6 torres de 4 pisos. Torre (1) 6 apartamentos por piso, torres (2-3-4-5-6) 4 apartamentos por piso. Placa de cubierta en concreto.
Porteria: Portico en concreto DMO resistente a momentos.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☐ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo Prensado 6 cm en fachada + Bloque PV fachada 11,5x23x11,5 ubicado en puntos fijos y ductos

2.10.2. BLOQUE ☐ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

Bloque PV 33x23x11,5 al interior de la vivienda

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☐ NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Sala / comedor /Cocina / Ropas/ Estudio / Hall de alcobas / Alcoba principal/ Alcoba 2: Ladrillo a la vista y/o pantalla en concreto a la vista.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO ☐ SI ☐ NO **LAMINA COLD ROLLED** ☐ SI ☐ NO
P.V.C. ☐ SI ☐ NO **OTRA** ☐ SI **Cual?**

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Ventanería en Aluminio, en cocina y sala con rejilla superior
Espesor del vidrio: Vidrio crudo 4 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Concreto, Ladrillo prensado liviano 6 y ladrillo estructural perforación vertical doble pared a la vista. Bloque perforación vertical con graniplast + pintura.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Zonas comunes de Torres en Piso Ceramico y Tableta de Gres Etrusca. Salón de niños piso en Vinisol. Depositos, Bicicleteros y Cuartos Técnicos en concreto a la vista. Cuarto de Basuras en cerámica.

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
Torres y Ed. Comunales: placas planas en concreto.

Cubierta Verde ☐ SI ☐ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Huella y contrahuella en gravilla lavada. Techo bajo tramo escaleras en carraplast color blanco. Barandas y pasamanos tubos metalicos + pintura

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en mamposteria reforzada y cerramiento metalico

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Tanque en concreto impermeabilizado con inspeccion superior y capacidad de 33,70 m³

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
☐ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☐ SI	☒ NO	
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☐ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☐ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☒ SI	☐ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☒ NO	
3.7. SAUNA	☐ SI	☒ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☒ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO	1 Unidad
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☐ NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☒ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☒ SI	☐ NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? ☒ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

Unicamente en baño, en hoja entamborada en aglomerado, canto en PVC o similar con parales laterales en lamina metálica

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Marco y hoja en lámina metálica con tablero estampado cara sencilla acabado en color blanco, con montante en vidrio

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Placa en concreto a la vista
4.5.2. HALL'S	Placa en concreto a la vista
4.5.3. HABITACIONES	Placa en concreto a la vista
4.5.4. COCINAS	Placa en concreto a la vista
4.5.5. PATIOS	N/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

ladrillo prensado liviano 6 a la vista, bloque perforación vertical con graniplast + pintura, concreto a la vista y ladrillo estructural perforación vertical doble pared fachada

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Ladrillo y/o pantalla en concreto a la vista
4.7.2. HABITACIONES	Ladrillo y/o pantalla en concreto a la vista
4.7.3. COCINAS	Ladrillo y/o pantalla en concreto a la vista
4.7.4. PATIOS	N/A

4.8. COCINAS			Características:
4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	2 hornillas incorporada en el meson de acero inoxidable
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	En acero inoxidable con poceta y estufa de hornillas incorporado
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO	
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	Lavadero plastico

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☒ NO

4.9. BAÑOS

Características:

4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☐ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO	Enchape ceramico
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO	En zona seca pañete y pintura. En cabina de ducha enchape ceramico a una altura de 1,80 aprox.
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO	
4.9.5. ESPEJO	☒ SI	☐ NO	Espejo de 0,60 x 0,80
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8 lt. Por descarga
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3 lt. Por minuto
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 6,7 lt. Por minuto
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 8,3 lt. Por minuto

4.10. ILUMINACION

Características:

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☐ NO	En apartamentos iluminación con roseta. Sin embargo, no se entrega bombillos.			
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO	Luminaria alumbrado exterior LED 36w			
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO	Panel de techo LED 30w			
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO	Luminaria alumbrado exterior LED 36w			
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☒ NO	Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☐ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☒ NO	Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☒ NO	Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☒ SI ☐ NO

Características:

4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ 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.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

Firma representante legal o persona natural

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1	No. DE RADICACIÓN 11001-1-24-0950	PÁGINA 1
Licencia de Construcción 11001-1-25-0435	FECHA DE RADICACIÓN 17-09-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 02 NOV 2025	FECHA DE EJECUTORIA 01 JUL 2025	RADICACIÓN DEBIDA FORMA 17-09-2024

Direcciones: CL 8 S 6 60(ACTUAL) / CL 8 S 6 6 1(ACTUAL) / CL 8 S 6 6 5(ACTUAL) / KR 6 8 2 S(ACTUAL) / KR 6 8 3 1 S(ACTUAL) / KR 6 8 43 S(ACTUAL) / KR 6 8 7 9 S(ACTUAL) / KR 6 8 8 1 S(ACTUAL) / KR 6 8 8 5 1 S(ACTUAL) / KR 6 8 8 7 1(ACTUAL) / KR 7 8 28 S(ACTUAL) / KR 7 8 28 S(ACTUAL) / KR 7 8 43 S(ACTUAL) / KR 7 8 57 S(ACTUAL) / KR 7 8 65 S(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN, en uso de las facultades legales y reglamentarias de la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y Decreto 1077 de 2015, y las demás normas concordantes, modificatorias y complementarias, y de conformidad con la solicitud presentada en la fecha indicada

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA OBRAS DE URBANISMO, OCUPACIÓN DE VÍA, ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y REGLAMENTO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 8 S 6 60(ACTUAL) / CL 8 S 6 6 1(ACTUAL) / CL 8 S 6 6 5(ACTUAL) / KR 6 8 2 S(ACTUAL) / KR 6 8 3 1 S(ACTUAL) / KR 6 8 43 S(ACTUAL) / KR 6 8 7 9 S(ACTUAL) / KR 6 8 8 1 S(ACTUAL) / KR 6 8 8 5 1 S(ACTUAL) / KR 6 8 8 7 1(ACTUAL) / KR 7 8 28 S(ACTUAL) / KR 7 8 28 S(ACTUAL) / KR 7 8 43 S(ACTUAL) / KR 7 8 57 S(ACTUAL) / KR 7 8 65 S(ACTUAL) del predio con CHIP AAA0[illegible] y matrícula inmobiliaria [illegible], a favor de [illegible] identificado con [illegible] No. [illegible], en calidad de [illegible] del inmueble, para desarrollar un proyecto de [illegible] unidades de vivienda, [illegible] parqueaderos y [illegible] m² de área construida, de acuerdo con los planos arquitectónicos y demás documentos técnicos que hacen parte integral de la presente licencia.

1. MARCO NORMATIVO

1.1 UPL: [illegible]	1.2 No. 2° NIVEL CENTRALIDAD:		
a. ÁREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	c. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:	N/A
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	d. PEMP:	NO
1.3 ZONA RIESGO:	a. Remoción en Masa: MEDIA	b. Inundación: NO	1.4 MICROZONIFICACIÓN: [illegible]

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS								N.A.	SÍ/NO	Loc.3 Int.
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	CARGA Y DESC.	BICICLETAS	% PROP.	DEPOS	Cuarto	0
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIP	NO APLICA	51	2	0	2	50	2	0	0				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIS	NO APLICA	51	2	1	2	0	2	0	0				

Usos complementarios: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS Y VIP).

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO PROYECTO:	VILLA JAVIER								OBS.
3.2 PROPIOS	3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reforzam.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO
LOTE	2746.34	VIVIENDA	6930.87	0.00	0.00	6930.87	0.00	0.00	0.00	6930.87
SOTANOS:	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	822.48	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1464.14	INSTIT./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	4274.25	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	6930.87	TOTAL INTERVENIDO	6930.87	0.00	0.00	6930.87	0.00	0.00	0.00	6930.87
LESE PRIMER PISO	1299.39	GESTIÓN ANTERIOR			DEMOLICIÓN TOTAL		2463.97		METROS CERRAMIENTO	96.33

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y ASENTAMIENTOS			4.3 ESPACIO PÚBLICO	
a. Vía Principal Antejardín:	1		4.2.1 TIPOLOGÍA	CONTINUA		5. ANTEJARDÍN	
b. Altura Máxima Normativa:	No.27		4.2.2 ASENTAMIENTO	VIP	SVIP	NO DEMARCACIÓN CLAVE	
c. Predio Esquinero:	NO		a. A.1 (M)	N.A.	N.A.	NO DEMARCACIÓN CLAVE	
d. Localización:	NO		b. A.1 (M) 2	N.A.	N.A.	6. CERRAMIENTO	
e. Semisótano:	SI		c. Pareo: NO	N.A.	N.A.	Altura N.A - Longitud N.A	
f. Antejardín:	1		d. Pareo: NO 2	N.A.	N.A.		
g. Tejado Continuidad:	1		e. Norte Del Predio Vecino:	Art. 11.14, 16.29	Libre NO		
h. Edificio Tipo:	NO		f. Impacto Patrim:	N.A.	N.A.	7. ARBOLADO	
i. Nivel Edificación:	Libre		g. Control Espacio Público:	N.A.	N.A.	NO DEMARCACIÓN CLAVE	
j. Nivel Edificación Ampliación:	N.A.		h. Otros:	N.A.	N.A.	NO DEMARCACIÓN CLAVE	
k. Nivel Adicional:	Libre		4.3 ESTRUCTURAS:			8. MOBILIARIO	
Observaciones:	NO		a. Tipología Edificación:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR - EDIFICIO TIPO 1 (VIP, VIS)		NO REQUIERE MOBILIARIO CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIO PÚBLICO	
4.4 CUADRO DE ÁREAS OTORGADAS			b. Tipología Estructura:	MURO COMPUESTERIA REFORZADA POR CONCRETO			
USO	Mts	%	c. Método de Diseño:	RESISTENCIA ULTIMA			
Zonas Verdes Cesión:	0 MTS	0%	d. Tratamiento Elementos Estructurales:	DUAL			
Servidumbre Contiguas:	0 MTS	0 %	e. Área Edificación:	0	0		
Estacionamientos Adicionales:	N.A.	N.A.	f. Grado Uso:	GRUPO DE ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL			
			g. Revisor Externo Reder:	SI			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

[illegible]

6. PRECISIONES

1. Para el uso de suelo [illegible]. 2. El proyecto cuenta con resolución [illegible] de [illegible] mediante la cual se aprueba la intervención de [illegible] del presente [illegible]. 3. El proyecto deberá acreditar el cumplimiento a personas en condición de discapacidad según lo establecido en los decretos 1077 de 2015 y 1660 de 2019 o la norma que la modifique o sustituya. 4. El diseño para uso, goce y disfrute de la población infantil, en el desarrollo de [illegible] se deberá cumplir con las especificaciones técnicas de las entidades competentes en materia de [illegible] (RETIE). 5. El proyecto deberá contar con el diseño, construcción y supervisión técnica según lo dispuesto en la NSR-10 y demás normas que la modifiquen o sustituyan. 6. El proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, para lo cual deberá contar con [illegible] para [illegible] del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. 7. El constructor deberá garantizar la estabilidad de construcciones vecinas según decreto 1469/10, título I, capítulo V, sección 1, artículo 19 en adelante, cada vez que en los diseños se encuentren excentros no estructurales cuyo elemento de instalación se anclara por parte de su tercer nivel. 8. Para [illegible] deberá contar con [illegible] de [illegible], el cual deberá [illegible] que cumpla los requisitos de [illegible] acordes con la [illegible] y demás normas de [illegible]. 9. El [illegible] deberá contar con el acompañamiento [illegible] de [illegible] de [illegible] durante [illegible] y deberá [illegible] un acta de vecindad de [illegible] previa al inicio del proyecto que deje constancia del estado de los elementos y terrenos colindantes al proyecto. 10. El predio se ubica en [illegible] de [illegible], se [illegible] de [illegible] de [illegible] de [illegible], [illegible] se [illegible] la presentación de [illegible] estudios de amenaza y riesgo por remoción en masa, para lo cual deberá [illegible] estudios, trámite y expedición de concepto de norma urbana [illegible]. 11. El proyecto cumple con [illegible] con [illegible] [illegible] [illegible]

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 1	No DE RADICACIÓN **11001-1-24-0950**	PÁGINA 2
Licencia de Construcción 11001-1-25-0435	FECHA DE RADICACIÓN 17-09-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 02 ABR 2025	FECHA DE EJECUTORIA 07 JUL 2025	FECHA RADICACIÓN DE MANERA FORMA 17-09-2024

Dirección: CL 8 S 6 28(ACTUAL) / CL 8 S 6 11(ACTUAL) / CL 8 S 6 13(ACTUAL) / KR 6 8 21 S(ACTUAL) / KR 6 S 51 S(ACTUAL) / KR 8 S 15 S(ACTUAL) / KR 5 S 48 S(ACTUAL) / KR 6 S 51 S(ACTUAL) / KR 6 S 51 S INT 1(ACTUAL) / KR 8 S 61 S(ACTUAL) / KR 7 S 26 S(ACTUAL) / KR 7 S 28 S(ACTUAL) / KR 7 S 40 S(ACTUAL) / KR 7 S 82 S(ACTUAL) / KR 7 S 56 S(ACTUAL)

7. IMPUESTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DeCL	VALOR
DELINEACIÓN	2502000244	2025-03-28	2025-03-28	ATD1.24	$0.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4 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 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. 5. Nombrar el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiera. 6. 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. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran 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. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto y 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. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. 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. 14. Realizar la publicación ordenada en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. 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 555 de 2017). 18. 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. 19. 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. 20. En caso de contar con cerramiento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación 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 el 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. 22. 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 del dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, de conjuntos inmobiliarios cerrados, lote individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades inmobiliarias cerradas, lote individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas 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 penezca o amenace 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. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extraconcretualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, de los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, el constructor o enajenador de vivienda nueva o 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. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador debera informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal para que esta inicie a facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se sometan al reglamento de propiedad horizontal.