Docusign Envelope ID: B156B12D-2B17-4B54-8A53-7C1AA1180E40

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2025-53212

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	
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.		NIT	Número 860513493-1
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
ORLANDO NEIRA RAMIREZ	CC94449970	186073	
6. Dirección	7. al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CALLE 134 # 72-31	notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com	6258383	

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. o es UNICA etapa
BAVIERA PARK	ETAPA 2 (TORRE 2)

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
249 APARTAMENTOS VIS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad – UPL
KRA 52A # 174 B -67	Suba - UPZ 17 SAN JOSE DE BAVARIA	N/A
14. Estrato: 4	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA): 63 (32 PARA RESIDENTES Y 31 PARA VISITANTES)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
Resolución No. 40249	29-12-1998	CURADURIA URBANA	11001-1-25-0281	11-03-2025	UNO

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)
5013.82	25971,81	12353,43

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 N°
NO TIENE AMENAZA Y NO REQUIERE OBRAS		

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0207RCNN	50N-20553335

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0 % $ 0	30-nov.-2027

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	887	29-04-2025	65

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	360	1-03-2023	65

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A		20-08-2019	

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A	SI	17-03-2022	17-03-2026	

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 este 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)

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 40002025020 0

FECHA 10 OCT 2025

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:

04 NOV 2025

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 planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**	FECHA 30-12-2024 CODIGO PM05-FO138 VERSIÓN 12

ENAJENADOR: Constructora Bolivariana
Nombre del Proyecto: Bolivia park
Quien realizo la solicitud Luis Fernando

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	N/A				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. 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.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promotas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	P.				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio [illegible]reno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓	Rachet			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c.Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d.Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	P				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	NA				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	P				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduria urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	P.				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓	CD			
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	P				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtine con tramite previo. **(Ver 2. Solicitud Previa.)**	N/A				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/	pendiente			
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/				

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

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

OBSERVACIONES: formato pmos F086 corregir casillas 20 modificar de acuerdo con el cuadro de áreas aprobados por curaduría casilla 21 digitar como lo dice la licencia "no tiene amenaza" este formato no esta bien impreso tal cual sale en la pagina.
- adjuntar licencias 11001-3-23-0222 y 11001-1-24-0378
- Fechas encargo fiduciario faltan y explicar porque estan radicando 249 unidades y el adeudo haba de 340 uni (aclarar)
- Adjuntar documento constitutivo del Fideicomiso Baviera Park MZ 9.
- Adjuntar estados financieros no mayor a 3 meses.
- corregir formato PMOS F021 anexo financiero casilla 3 y anexo flujo de caja casilla 11 y 12 no coinciden fechas de entrega con el formato pmos F086 anexo de ventas corregir casilla 7.
- Adjuntar formato PMOS FO124 V7 y PMOS - FO125 V9

casilla 30 completar.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodriguez C.C. 1019053742

Fecha de verificación: 3/10/2025 10/10/2025.

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA: ☒

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado Luis Fernando Rincón S.

Firma:

C.C: 80792174

Ustedes tienen un credito segun cuadro financiero 38.380.000 y me adjuntan una carta aprobación credito $ 35.000.000.00 falta?
Por favor enviar carpeta organizada de acuerdo como lo solicita habitat para la siguiente revision

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250904527412046659O **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Pagina 1 TURNO: 2025-494274

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 07-06-2008 RADICACIÓN: 2008-30962 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2008
CODIGO CATASTRAL: **AAA0207RCNN**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 2465 de fecha 14-04-2008 en NOTARIA de BOGOTA D.C. LOTE # 13 con area de 5.013,82M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:
LUIS F. GONZALEZ E HIJOS S. EN C. ADQUIRIO POR APORTE A SOCIEDAD DE GONZALEZ ORDO\EZ LUIS GERARDO, GONZALEZ ORDO/EZ MARIA ISABEL GONZALEZ ORDO/EZ CARLOS FERNANDO,GONZALEZ ORDO/EZ MARTHA ALICIA (MENOR) Y GONZALEZ ORDO/EZ MAGDA LILIANA, SEGUN ESCRITURA 1691 20-10-1977 NOTARIA 11 BOGOTA. REGISTRADO EL 03-04-1978 EN EL FOLIO 050N-52666...E.P.P.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
5) CALLE 176 #53-45 ACCESO VEHICULAR 2
4) CALLE 176 #53-15 ACCESO VEHICULAR 1
3) CALLE 176 #53-05 ACCESO PEATONAL
2) KR 52A 174B 67 (DIRECCION CATASTRAL)
1) LOTE . # LOTE # 13

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
50N - 20528600

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-04-2008 Radicación: 2008-30962

Doc: ESCRITURA 2465 del 14-04-2008 NOTARIA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LOTEO: 0920 LOTEO RES.# 000177 DEL 29-05-2008,OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PUBLICOS DE BGTA. ZONA NORTE

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

A: LUIS F.GONZALEZ E HIJOS S. EN C. **NIT# 8600283481 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-12-2010 Radicación: 2010-109205

Doc: ESCRITURA 4488 del 14-12-2010 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250904527412046659O **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

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

DE: LUIS F.GONZALEZ E HIJOS S. EN C. **NIT# 8600283481**

A: FIDUCIARIA FIDUCOR S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO # 732-1547

X NIT.830.055.116-3

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-64059

Doc: ESCRITURA 4679 del 24-08-2015 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CESION DE CONTRATO: 0123 CESION DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. **NIT# 8605286773**

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA CESIONARIA DEL FIDEICOMISO CEDIDO Y TAL VIRTUD. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-09-2022 Radicación: 2022-61271

Doc: ESCRITURA 3842 del 01-08-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $21,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO 732-1547 NIT. 830.053.812-2

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BAVIERA PARK NIT. 830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-04-2023 Radicación: 2023-24895

Doc: ESCRITURA 360 del 01-03-2023 NOTARIA SESENTA Y CINCO) de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9 NIT 8300537006

A: ITAU COLOMBIA S.A **NIT# 8909039370**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-05-2025 Radicación: 2025-29474

Doc: ESCRITURA 887 del 29-04-2025 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9 **NIT.8300537006**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-05-2025 Radicación: 2025-29474

Doc: ESCRITURA 887 del 29-04-2025 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK-ETAPA 1

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9 **NIT.8300537006**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

7 -> 20966274TORRE 1-APARTAMENTO 205
7 -> 20966275TORRE 1-APARTAMENTO 206
7 -> 20966276TORRE 1-APARTAMENTO 207
7 -> 20966277TORRE 1-APARTAMENTO 208
7 -> 20966278TORRE 1-APARTAMENTO 209
7 -> 20966279TORRE 1-APARTAMENTO 210
7 -> 20966280TORRE 1-APARTAMENTO 211
7 -> 20966281TORRE 1-APARTAMENTO 301
7 -> 20966282TORRE 1-APARTAMENTO 302
7 -> 20966283TORRE 1-APARTAMENTO 303
7 -> 20966284TORRE 1-APARTAMENTO 304
7 -> 20966285TORRE 1-APARTAMENTO 305
7 -> 20966286TORRE 1-APARTAMENTO 306
7 -> 20966287TORRE 1-APARTAMENTO 307
7 -> 20966288TORRE 1-APARTAMENTO 308
7 -> 20966289TORRE 1-APARTAMENTO 309
7 -> 20966290TORRE 1-APARTAMENTO 310
7 -> 20966291TORRE 1-APARTAMENTO 311
7 -> 20966292TORRE 1-APARTAMENTO 401
7 -> 20966293TORRE 1-APARTAMENTO 402
7 -> 20966294TORRE 1-APARTAMENTO 403
7 -> 20966295TORRE 1-APARTAMENTO 404
7 -> 20966296TORRE 1-APARTAMENTO 405
7 -> 20966297TORRE 1-APARTAMENTO 406
7 -> 20966298TORRE 1-APARTAMENTO 407

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250904527412046659O **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966299TORRE 1-APARTAMENTO 408
7 -> 20966300TORRE 1-APARTAMENTO 409
7 -> 20966301TORRE 1-APARTAMENTO 410
7 -> 20966302TORRE 1-APARTAMENTO 411
7 -> 20966303TORRE 1-APARTAMENTO 501
7 -> 20966304TORRE 1-APARTAMENTO 502
7 -> 20966305TORRE 1-APARTAMENTO 503
7 -> 20966306TORRE 1-APARTAMENTO 504
7 -> 20966307TORRE 1-APARTAMENTO 505
7 -> 20966308TORRE 1-APARTAMENTO 506
7 -> 20966309TORRE 1-APARTAMENTO 507
7 -> 20966310TORRE 1-APARTAMENTO 508
7 -> 20966311TORRE 1-APARTAMENTO 509
7 -> 20966312TORRE 1-APARTAMENTO 510
7 -> 20966313TORRE 1-APARTAMENTO 511
7 -> 20966314TORRE 1-APARTAMENTO 601
7 -> 20966315TORRE 1-APARTAMENTO 602
7 -> 20966316TORRE 1-APARTAMENTO 603
7 -> 20966317TORRE 1-APARTAMENTO 604
7 -> 20966318TORRE 1-APARTAMENTO 605
7 -> 20966319TORRE 1-APARTAMENTO 606
7 -> 20966320TORRE 1-APARTAMENTO 607
7 -> 20966321TORRE 1-APARTAMENTO 608
7 -> 20966322TORRE 1-APARTAMENTO 609
7 -> 20966323TORRE 1-APARTAMENTO 610
7 -> 20966324TORRE 1-APARTAMENTO 611
7 -> 20966325TORRE 1-APARTAMENTO 701
7 -> 20966326TORRE 1-APARTAMENTO 702
7 -> 20966327TORRE 1-APARTAMENTO 703
7 -> 20966328TORRE 1-APARTAMENTO 704
7 -> 20966329TORRE 1-APARTAMENTO 705
7 -> 20966330TORRE 1-APARTAMENTO 706

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966331TORRE 1-APARTAMENTO 707
7 -> 20966332TORRE 1-APARTAMENTO 708
7 -> 20966333TORRE 1-APARTAMENTO 709
7 -> 20966334TORRE 1-APARTAMENTO 710
7 -> 20966335TORRE 1-APARTAMENTO 711
7 -> 20966336TORRE 1-APARTAMENTO 801
7 -> 20966337TORRE 1-APARTAMENTO 802
7 -> 20966338TORRE 1-APARTAMENTO 803
7 -> 20966339TORRE 1-APARTAMENTO 804
7 -> 20966340TORRE 1-APARTAMENTO 805
7 -> 20966341TORRE 1-APARTAMENTO 806
7 -> 20966342TORRE 1-APARTAMENTO 807
7 -> 20966343TORRE 1-APARTAMENTO 808
7 -> 20966344TORRE 1-APARTAMENTO 809
7 -> 20966345TORRE 1-APARTAMENTO 810
7 -> 20966346TORRE 1-APARTAMENTO 811
7 -> 20966347TORRE 1-APARTAMENTO 901
7 -> 20966348TORRE 1-APARTAMENTO 902
7 -> 20966349TORRE 1-APARTAMENTO 903
7 -> 20966350TORRE 1-APARTAMENTO 904
7 -> 20966351TORRE 1-APARTAMENTO 905
7 -> 20966352TORRE 1-APARTAMENTO 906
7 -> 20966353TORRE 1-APARTAMENTO 907
7 -> 20966354TORRE 1-APARTAMENTO 908
7 -> 20966355TORRE 1-APARTAMENTO 909
7 -> 20966356TORRE 1-APARTAMENTO 910
7 -> 20966357TORRE 1-APARTAMENTO 911
7 -> 20966358TORRE 1-APARTAMENTO 1001
7 -> 20966359TORRE 1-APARTAMENTO 1002
7 -> 20966360TORRE 1-APARTAMENTO 1003
7 -> 20966361TORRE 1-APARTAMENTO 1004
7 -> 20966362TORRE 1-APARTAMENTO 1005

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966363TORRE 1-APARTAMENTO 1006
7 -> 20966364TORRE 1-APARTAMENTO 1007
7 -> 20966365TORRE 1-APARTAMENTO 1008
7 -> 20966366TORRE 1-APARTAMENTO 1009
7 -> 20966367TORRE 1-APARTAMENTO 1010
7 -> 20966368TORRE 1-APARTAMENTO 1011
7 -> 20966369TORRE 1-APARTAMENTO 1101
7 -> 20966370TORRE 1-APARTAMENTO 1102
7 -> 20966371TORRE 1-APARTAMENTO 1103
7 -> 20966372TORRE 1-APARTAMENTO 1104
7 -> 20966373TORRE 1-APARTAMENTO 1105
7 -> 20966374TORRE 1-APARTAMENTO 1106
7 -> 20966375TORRE 1-APARTAMENTO 1107
7 -> 20966376TORRE 1-APARTAMENTO 1108
7 -> 20966377TORRE 1-APARTAMENTO 1109
7 -> 20966378TORRE 1-APARTAMENTO 1110
7 -> 20966379TORRE 1-APARTAMENTO 1111
7 -> 20966380TORRE 1-APARTAMENTO 1201
7 -> 20966381TORRE 1-APARTAMENTO 1202
7 -> 20966382TORRE 1-APARTAMENTO 1203
7 -> 20966383TORRE 1-APARTAMENTO 1204
7 -> 20966384TORRE 1-APARTAMENTO 1205
7 -> 20966385TORRE 1-APARTAMENTO 1206
7 -> 20966386TORRE 1-APARTAMENTO 1207
7 -> 20966387TORRE 1-APARTAMENTO 1208
7 -> 20966388TORRE 1-APARTAMENTO 1209
7 -> 20966389TORRE 1-APARTAMENTO 1210
7 -> 20966390TORRE 1-APARTAMENTO 1211
7 -> 20966391TORRE 1-APARTAMENTO 1301
7 -> 20966392TORRE 1-APARTAMENTO 1302
7 -> 20966393TORRE 1-APARTAMENTO 1303
7 -> 20966394TORRE 1-APARTAMENTO 1304

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25090452741204665 90 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966395TORRE 1-APARTAMENTO 1305
7 -> 20966396TORRE 1-APARTAMENTO 1306
7 -> 20966397TORRE 1-APARTAMENTO 1307
7 -> 20966398TORRE 1-APARTAMENTO 1308
7 -> 20966399TORRE 1-APARTAMENTO 1309
7 -> 20966400TORRE 1-APARTAMENTO 1310
7 -> 20966401TORRE 1-APARTAMENTO 1311
7 -> 20966402TORRE 1-APARTAMENTO 1401
7 -> 20966403TORRE 1-APARTAMENTO 1402
7 -> 20966404TORRE 1-APARTAMENTO 1403
7 -> 20966405TORRE 1-APARTAMENTO 1404
7 -> 20966406TORRE 1-APARTAMENTO 1405
7 -> 20966407TORRE 1-APARTAMENTO 1406
7 -> 20966408TORRE 1-APARTAMENTO 1407
7 -> 20966409TORRE 1-APARTAMENTO 1408
7 -> 20966410TORRE 1-APARTAMENTO 1409
7 -> 20966411TORRE 1-APARTAMENTO 1410
7 -> 20966412TORRE 1-APARTAMENTO 1411
7 -> 20966413TORRE 1-APARTAMENTO 1501
7 -> 20966414TORRE 1-APARTAMENTO 1502
7 -> 20966415TORRE 1-APARTAMENTO 1503
7 -> 20966416TORRE 1-APARTAMENTO 1504
7 -> 20966417TORRE 1-APARTAMENTO 1505
7 -> 20966418TORRE 1-APARTAMENTO 1506
7 -> 20966419TORRE 1-APARTAMENTO 1507
7 -> 20966420TORRE 1-APARTAMENTO 1508
7 -> 20966421TORRE 1-APARTAMENTO 1509
7 -> 20966422TORRE 1-APARTAMENTO 1510
7 -> 20966423TORRE 1-APARTAMENTO 1511
7 -> 20966424TORRE 1-APARTAMENTO 1601
7 -> 20966425TORRE 1-APARTAMENTO 1602
7 -> 20966426TORRE 1-APARTAMENTO 1603

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25090452741204665 90 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966427TORRE 1-APARTAMENTO 1604
7 -> 20966428TORRE 1-APARTAMENTO 1605
7 -> 20966429TORRE 1-APARTAMENTO 1606
7 -> 20966430TORRE 1-APARTAMENTO 1607
7 -> 20966431TORRE 1-APARTAMENTO 1608
7 -> 20966432TORRE 1-APARTAMENTO 1609
7 -> 20966433TORRE 1-APARTAMENTO 1610
7 -> 20966434TORRE 1-APARTAMENTO 1611
7 -> 20966435TORRE 1-APARTAMENTO 1701
7 -> 20966436TORRE 1-APARTAMENTO 1702
7 -> 20966437TORRE 1-APARTAMENTO 1703
7 -> 20966438TORRE 1-APARTAMENTO 1704
7 -> 20966439TORRE 1-APARTAMENTO 1705
7 -> 20966440TORRE 1-APARTAMENTO 1706
7 -> 20966441TORRE 1-APARTAMENTO 1707
7 -> 20966442TORRE 1-APARTAMENTO 1708
7 -> 20966443TORRE 1-APARTAMENTO 1709
7 -> 20966444TORRE 1-APARTAMENTO 1710
7 -> 20966445TORRE 1-APARTAMENTO 1711
7 -> 20966446TORRE 1-APARTAMENTO 1801
7 -> 20966447TORRE 1-APARTAMENTO 1802
7 -> 20966448TORRE 1-APARTAMENTO 1803
7 -> 20966449TORRE 1-APARTAMENTO 1804
7 -> 20966450TORRE 1-APARTAMENTO 1805
7 -> 20966451TORRE 1-APARTAMENTO 1806
7 -> 20966452TORRE 1-APARTAMENTO 1807
7 -> 20966453TORRE 1-APARTAMENTO 1808
7 -> 20966454TORRE 1-APARTAMENTO 1809
7 -> 20966455TORRE 1-APARTAMENTO 1810
7 -> 20966456TORRE 1-APARTAMENTO 1811
7 -> 20966457TORRE 2-APARTAMENTO 212
7 -> 20966458TORRE 2-APARTAMENTO 213

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Pagina 9 TURNO: 2025-494274

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966459TORRE 2-APARTAMENTO 214
7 -> 20966460TORRE 2-APARTAMENTO 215
7 -> 20966461TORRE 2-APARTAMENTO 216
7 -> 20966462TORRE 2-APARTAMENTO 217
7 -> 20966463TORRE 2-APARTAMENTO 218
7 -> 20966464TORRE 2-APARTAMENTO 219
7 -> 20966465TORRE 2-APARTAMENTO 220
7 -> 20966466TORRE 2-APARTAMENTO 312
7 -> 20966467TORRE 2-APARTAMENTO 313
7 -> 20966468TORRE 2-APARTAMENTO 314
7 -> 20966469TORRE 2-APARTAMENTO 315
7 -> 20966470TORRE 2-APARTAMENTO 316
7 -> 20966471TORRE 2-APARTAMENTO 317
7 -> 20966472TORRE 2-APARTAMENTO 318
7 -> 20966473TORRE 2-APARTAMENTO 319
7 -> 20966474TORRE 2-APARTAMENTO 320
7 -> 20966475TORRE 2-APARTAMENTO 331
7 -> 20966476TORRE 2-APARTAMENTO 332
7 -> 20966477TORRE 2-APARTAMENTO 333
7 -> 20966478TORRE 2-APARTAMENTO 334
7 -> 20966479TORRE 2-APARTAMENTO 335
7 -> 20966480TORRE 2-APARTAMENTO 336
7 -> 20966481TORRE 2-APARTAMENTO 412
7 -> 20966482TORRE 2-APARTAMENTO 413
7 -> 20966483TORRE 2-APARTAMENTO 414
7 -> 20966484TORRE 2-APARTAMENTO 415
7 -> 20966485TORRE 2-APARTAMENTO 416
7 -> 20966486TORRE 2-APARTAMENTO 417
7 -> 20966487TORRE 2-APARTAMENTO 418
7 -> 20966488TORRE 2-APARTAMENTO 419
7 -> 20966489TORRE 2-APARTAMENTO 420
7 -> 20966490TORRE 2-APARTAMENTO 431

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25090452741204665 90 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966491TORRE 2-APARTAMENTO 432
7 -> 20966492TORRE 2-APARTAMENTO 433
7 -> 20966493TORRE 2-APARTAMENTO 434
7 -> 20966494TORRE 2-APARTAMENTO 435
7 -> 20966495TORRE 2-APARTAMENTO 436
7 -> 20966496TORRE 2-APARTAMENTO 512
7 -> 20966497TORRE 2-APARTAMENTO 513
7 -> 20966498TORRE 2-APARTAMENTO 514
7 -> 20966499TORRE 2-APARTAMENTO 515
7 -> 20966500TORRE 2-APARTAMENTO 516
7 -> 20966501TORRE 2-APARTAMENTO 517
7 -> 20966502TORRE 2-APARTAMENTO 518
7 -> 20966503TORRE 2-APARTAMENTO 519
7 -> 20966504TORRE 2-APARTAMENTO 520
7 -> 20966505TORRE 2-APARTAMENTO 531
7 -> 20966506TORRE 2-APARTAMENTO 532
7 -> 20966507TORRE 2-APARTAMENTO 533
7 -> 20966508TORRE 2-APARTAMENTO 534
7 -> 20966509TORRE 2-APARTAMENTO 535
7 -> 20966510TORRE 2-APARTAMENTO 536
7 -> 20966511TORRE 2-APARTAMENTO 612
7 -> 20966512TORRE 2-APARTAMENTO 613
7 -> 20966513TORRE 2-APARTAMENTO 614
7 -> 20966514TORRE 2-APARTAMENTO 615
7 -> 20966515TORRE 2-APARTAMENTO 616
7 -> 20966516TORRE 2-APARTAMENTO 617
7 -> 20966517TORRE 2-APARTAMENTO 618
7 -> 20966518TORRE 2-APARTAMENTO 619
7 -> 20966519TORRE 2-APARTAMENTO 620
7 -> 20966520TORRE 2-APARTAMENTO 631
7 -> 20966521TORRE 2-APARTAMENTO 632
7 -> 20966522TORRE 2-APARTAMENTO 633

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966523TORRE 2-APARTAMENTO 634
7 -> 20966524TORRE 2-APARTAMENTO 635
7 -> 20966525TORRE 2-APARTAMENTO 636
7 -> 20966526TORRE 2-APARTAMENTO 712
7 -> 20966527TORRE 2-APARTAMENTO 713
7 -> 20966528TORRE 2-APARTAMENTO 714
7 -> 20966529TORRE 2-APARTAMENTO 715
7 -> 20966530TORRE 2-APARTAMENTO 716
7 -> 20966531TORRE 2-APARTAMENTO 717
7 -> 20966532TORRE 2-APARTAMENTO 718
7 -> 20966533TORRE 2-APARTAMENTO 719
7 -> 20966534TORRE 2-APARTAMENTO 720
7 -> 20966535TORRE 2-APARTAMENTO 731
7 -> 20966536TORRE 2-APARTAMENTO 732
7 -> 20966537TORRE 2-APARTAMENTO 733
7 -> 20966538TORRE 2-APARTAMENTO 734
7 -> 20966539TORRE 2-APARTAMENTO 735
7 -> 20966540TORRE 2-APARTAMENTO 736
7 -> 20966541TORRE 2-APARTAMENTO 812
7 -> 20966542TORRE 2-APARTAMENTO 813
7 -> 20966543TORRE 2-APARTAMENTO 814
7 -> 20966544TORRE 2-APARTAMENTO 815
7 -> 20966545TORRE 2-APARTAMENTO 816
7 -> 20966546TORRE 2-APARTAMENTO 817
7 -> 20966547TORRE 2-APARTAMENTO 818
7 -> 20966548TORRE 2-APARTAMENTO 819
7 -> 20966549TORRE 2-APARTAMENTO 820
7 -> 20966550TORRE 2-APARTAMENTO 831
7 -> 20966551TORRE 2-APARTAMENTO 832
7 -> 20966552TORRE 2-APARTAMENTO 833
7 -> 20966553TORRE 2-APARTAMENTO 834
7 -> 20966554TORRE 2-APARTAMENTO 835

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966555TORRE 2-APARTAMENTO 836
7 -> 20966556TORRE 2-APARTAMENTO 912
7 -> 20966557TORRE 2-APARTAMENTO 913
7 -> 20966558TORRE 2-APARTAMENTO 914
7 -> 20966559TORRE 2-APARTAMENTO 915
7 -> 20966560TORRE 2-APARTAMENTO 916
7 -> 20966561TORRE 2-APARTAMENTO 917
7 -> 20966562TORRE 2-APARTAMENTO 918
7 -> 20966563TORRE 2-APARTAMENTO 919
7 -> 20966564TORRE 2-APARTAMENTO 920
7 -> 20966565TORRE 2-APARTAMENTO 931
7 -> 20966566TORRE 2-APARTAMENTO 932
7 -> 20966567TORRE 2-APARTAMENTO 933
7 -> 20966568TORRE 2-APARTAMENTO 934
7 -> 20966569TORRE 2-APARTAMENTO 935
7 -> 20966570TORRE 2-APARTAMENTO 936
7 -> 20966571TORRE 2-APARTAMENTO 1012
7 -> 20966572TORRE 2-APARTAMENTO 1013
7 -> 20966573TORRE 2-APARTAMENTO 1014
7 -> 20966574TORRE 2-APARTAMENTO 1015
7 -> 20966575TORRE 2-APARTAMENTO 1016
7 -> 20966576TORRE 2-APARTAMENTO 1017
7 -> 20966577TORRE 2-APARTAMENTO 1018
7 -> 20966578TORRE 2-APARTAMENTO 1019
7 -> 20966579TORRE 2-APARTAMENTO 1020
7 -> 20966580TORRE 2-APARTAMENTO 1031
7 -> 20966581TORRE 2-APARTAMENTO 1032
7 -> 20966582TORRE 2-APARTAMENTO 1033
7 -> 20966583TORRE 2-APARTAMENTO 1034
7 -> 20966584TORRE 2-APARTAMENTO 1035
7 -> 20966585TORRE 2-APARTAMENTO 1036
7 -> 20966586TORRE 2-APARTAMENTO 1112

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25090452741204665 90 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966587TORRE 2-APARTAMENTO 1113
7 -> 20966588TORRE 2-APARTAMENTO 1114
7 -> 20966589TORRE 2-APARTAMENTO 1115
7 -> 20966590TORRE 2-APARTAMENTO 1116
7 -> 20966591TORRE 2-APARTAMENTO 1117
7 -> 20966592TORRE 2-APARTAMENTO 1118
7 -> 20966593TORRE 2-APARTAMENTO 1119
7 -> 20966594TORRE 2-APARTAMENTO 1120
7 -> 20966595TORRE 2-APARTAMENTO 1131
7 -> 20966596TORRE 2-APARTAMENTO 1132
7 -> 20966597TORRE 2-APARTAMENTO 1133
7 -> 20966598TORRE 2-APARTAMENTO 1134
7 -> 20966599TORRE 2-APARTAMENTO 1135
7 -> 20966600TORRE 2-APARTAMENTO 1136
7 -> 20966601TORRE 2-APARTAMENTO 1212
7 -> 20966602TORRE 2-APARTAMENTO 1213
7 -> 20966603TORRE 2-APARTAMENTO 1214
7 -> 20966604TORRE 2-APARTAMENTO 1215
7 -> 20966605TORRE 2-APARTAMENTO 1216
7 -> 20966606TORRE 2-APARTAMENTO 1217
7 -> 20966607TORRE 2-APARTAMENTO 1218
7 -> 20966608TORRE 2-APARTAMENTO 1219
7 -> 20966609TORRE 2-APARTAMENTO 1220
7 -> 20966610TORRE 2-APARTAMENTO 1231
7 -> 20966611TORRE 2-APARTAMENTO 1232
7 -> 20966612TORRE 2-APARTAMENTO 1233
7 -> 20966613TORRE 2-APARTAMENTO 1234
7 -> 20966614TORRE 2-APARTAMENTO 1235
7 -> 20966615TORRE 2-APARTAMENTO 1236
7 -> 20966616TORRE 2-APARTAMENTO 1312
7 -> 20966617TORRE 2-APARTAMENTO 1313
7 -> 20966618TORRE 2-APARTAMENTO 1314

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509045274120466590 **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966619TORRE 2-APARTAMENTO 1315
7 -> 20966620TORRE 2-APARTAMENTO 1316
7 -> 20966621TORRE 2-APARTAMENTO 1317
7 -> 20966622TORRE 2-APARTAMENTO 1318
7 -> 20966623TORRE 2-APARTAMENTO 1319
7 -> 20966624TORRE 2-APARTAMENTO 1320
7 -> 20966625TORRE 2-APARTAMENTO 1331
7 -> 20966626TORRE 2-APARTAMENTO 1332
7 -> 20966627TORRE 2-APARTAMENTO 1333
7 -> 20966628TORRE 2-APARTAMENTO 1334
7 -> 20966629TORRE 2-APARTAMENTO 1335
7 -> 20966630TORRE 2-APARTAMENTO 1336
7 -> 20966631TORRE 2-APARTAMENTO 1412
7 -> 20966632TORRE 2-APARTAMENTO 1413
7 -> 20966633TORRE 2-APARTAMENTO 1414
7 -> 20966634TORRE 2-APARTAMENTO 1415
7 -> 20966635TORRE 2-APARTAMENTO 1416
7 -> 20966636TORRE 2-APARTAMENTO 1417
7 -> 20966637TORRE 2-APARTAMENTO 1418
7 -> 20966638TORRE 2-APARTAMENTO 1419
7 -> 20966639TORRE 2-APARTAMENTO 1420
7 -> 20966640TORRE 2-APARTAMENTO 1431
7 -> 20966641TORRE 2-APARTAMENTO 1432
7 -> 20966642TORRE 2-APARTAMENTO 1433
7 -> 20966643TORRE 2-APARTAMENTO 1434
7 -> 20966644TORRE 2-APARTAMENTO 1435
7 -> 20966645TORRE 2-APARTAMENTO 1436
7 -> 20966646TORRE 2-APARTAMENTO 1512
7 -> 20966647TORRE 2-APARTAMENTO 1513
7 -> 20966648TORRE 2-APARTAMENTO 1514
7 -> 20966649TORRE 2-APARTAMENTO 1515
7 -> 20966650TORRE 2-APARTAMENTO 1516

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250904527412046659O **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966651TORRE 2-APARTAMENTO 1517
7 -> 20966652TORRE 2-APARTAMENTO 1518
7 -> 20966653TORRE 2-APARTAMENTO 1519
7 -> 20966654TORRE 2-APARTAMENTO 1520
7 -> 20966655TORRE 2-APARTAMENTO 1531
7 -> 20966656TORRE 2-APARTAMENTO 1532
7 -> 20966657TORRE 2-APARTAMENTO 1533
7 -> 20966658TORRE 2-APARTAMENTO 1534
7 -> 20966659TORRE 2-APARTAMENTO 1535
7 -> 20966660TORRE 2-APARTAMENTO 1536
7 -> 20966661TORRE 2-APARTAMENTO 1612
7 -> 20966662TORRE 2-APARTAMENTO 1613
7 -> 20966663TORRE 2-APARTAMENTO 1614
7 -> 20966664TORRE 2-APARTAMENTO 1615
7 -> 20966665TORRE 2-APARTAMENTO 1616
7 -> 20966666TORRE 2-APARTAMENTO 1617
7 -> 20966667TORRE 2-APARTAMENTO 1618
7 -> 20966668TORRE 2-APARTAMENTO 1619
7 -> 20966669TORRE 2-APARTAMENTO 1620
7 -> 20966670TORRE 2-APARTAMENTO 1631
7 -> 20966671TORRE 2-APARTAMENTO 1632
7 -> 20966672TORRE 2-APARTAMENTO 1633
7 -> 20966673TORRE 2-APARTAMENTO 1634
7 -> 20966674TORRE 2-APARTAMENTO 1635
7 -> 20966675TORRE 2-APARTAMENTO 1636
7 -> 20966676TORRE 2-APARTAMENTO 1712
7 -> 20966677TORRE 2-APARTAMENTO 1713
7 -> 20966678TORRE 2-APARTAMENTO 1714
7 -> 20966679TORRE 2-APARTAMENTO 1715
7 -> 20966680TORRE 2-APARTAMENTO 1716
7 -> 20966681TORRE 2-APARTAMENTO 1717
7 -> 20966682TORRE 2-APARTAMENTO 1718

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250904527412046659O **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Pagina 16 TURNO: 2025-494274

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

7 -> 20966683TORRE 2-APARTAMENTO 1719
7 -> 20966684TORRE 2-APARTAMENTO 1720
7 -> 20966685TORRE 2-APARTAMENTO 1731
7 -> 20966686TORRE 2-APARTAMENTO 1732
7 -> 20966687TORRE 2-APARTAMENTO 1733
7 -> 20966688TORRE 2-APARTAMENTO 1734
7 -> 20966689TORRE 2-APARTAMENTO 1735
7 -> 20966690TORRE 2-APARTAMENTO 1736
7 -> 20966691TORRE 2-APARTAMENTO 1812
7 -> 20966692TORRE 2-APARTAMENTO 1813
7 -> 20966693TORRE 2-APARTAMENTO 1814
7 -> 20966694TORRE 2-APARTAMENTO 1815
7 -> 20966695TORRE 2-APARTAMENTO 1816
7 -> 20966696TORRE 2-APARTAMENTO 1817
7 -> 20966697TORRE 2-APARTAMENTO 1818
7 -> 20966698TORRE 2-APARTAMENTO 1819
7 -> 20966699TORRE 2-APARTAMENTO 1820
7 -> 20966700TORRE 2-APARTAMENTO 1831
7 -> 20966701TORRE 2-APARTAMENTO 1832
7 -> 20966702TORRE 2-APARTAMENTO 1833
7 -> 20966703TORRE 2-APARTAMENTO 1834
7 -> 20966704TORRE 2-APARTAMENTO 1835
7 -> 20966705TORRE 2-APARTAMENTO 1836

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-14452 Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-5253 Fecha: 17-05-2023

SE INCLUYE ANOTACION POR OMISION EN LA CALIFICACION, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-5253-JMF

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250904527412046659O **Nro Matrícula: 50N-20553335**

Impreso el 4 de Septiembre de 2025 a las 08:17:21 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-494274 **FECHA: 04-09-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

DAVIVIENDA Fiduciaria

COADYUVANCIA

MARÍA PAULA DEL PORTILLO GONZÁLEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.032.441.007, quien obra en nombre y Representación Legal, en su calidad de Representante Legal Suplente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública número 7940 otorgada el 14 de diciembre de 1992 en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., domiciliada en Bogotá, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se adjuntan, obrando en este documento en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BAVIERA PARK**, manifiesta:

1. Que para todos los efectos a los que haya lugar, la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BAVIERA PARK**.

2. Que el Patrimonio Autónomo en mención, ejerce la titularidad del siguiente lote de terreno: **50N-20553335.**

En virtud de las manifestaciones antes realizadas, se declara que el FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. se encuentra facultado para adelantar los trámites que resulten necesarios ante las autoridades correspondientes para radicar la documentación necesaria para la promoción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda; notificarse de las resoluciones proferidas, presentar solicitudes, aclaraciones y cuenta con plena facultad de delegar en un tercero que designe para tal fin, la gestión de estas actividades.

Respecto de dichas actuaciones FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. en su condición de vocera del **FIDEICOMISO BAVIERA PARK**, manifiesta que COADYUVA a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, frente a la realización de dichos trámites. **En todo caso se deja constancia que estos trámites deberán radicarse directamente en cabeza de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

Cordialmente,

María Paula del Portillo G.

MARÍA PAULA DEL PORTILLO GONZÁLEZ
C.C 1.032.441.007 de Bogotá D.C
Representante Legal Suplente
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A
VOCERA DEL FIDEICOMISO BAVIERA PARK
NIT 830.053.700-6

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Hector F. Cortes Diaz
Notario Encargado
NOTARÍA SETENTA Y TRES

NOTARÍA SETENTA Y TRES
Hector F. Cortes Diaz
Notario Encargado

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR **DEL PORTILLO GONZALEZ MARIA PAULA**, QUIEN EXHIBIÓ LA **C.C.1032441007** Y TARJETA No.*** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

viernes 3 de octubre de 2025
BOGOTÁ D.C.

María Paula del Portillo G

34

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

LA PROMITENTE VENDEDORA: **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9 MZ9**

EL PROMITENTE COMPRADOR:

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

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

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

Entre los suscritos, de una parte **CRISTHIAN JAVIER ACOSTA DIAZ Y/O MARCELA ARIZA FRANCO,** mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Bogotá, identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes en virtud del poder que les fue otorgado por medio de la escritura pública mil quinientos cincuenta y cuatro (1.554) del trece (13) de junio de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., quienes obran en nombre y representación de: **1) Fiduciaria Davivienda S.A.**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **Fideicomiso Baviera Park MZ9**, quien para los efectos del presente documento se denominará **La Promitente Vendedora; 2) Constructora Bolívar S.A.,** sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del **Fideicomiso Baviera Park MZ9** y como promotora y constructora del conjunto residencial **"Baviera Park** Etapa 2**"** (en adelante **El Conjunto)**, sociedad que en adelante se denominará **La Constructora** y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **El Promitente Comprador**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes.

1. Que por documento privado de fecha 28 de julio de 2022, suscrito entre **La Constructora** y **la Promitente Vendedora,** se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Baviera Park MZ9** (en adelante **El Fideicomiso**), con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno denominado **Lote Número Trece (13),** que hace parte de la Supermanzana IV de la **"URBANZIACIÓN PLAZA BAVIERA"** (en adelante **El Predio**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que **El Predio** se describe y alindera así:
   LOTE NÚMERO TRECE (13) de la SUPERMANZANA IV de la URBANIZACIÓN PLAZA BAVIERA, se encuentra ubicado en ciudad de Bogotá, D.C., departamento de Cundinamarca, cuenta con un área de **CINCO MIL TRECE PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (5013.82M2)** y se describe y alindera como a continuación se

indica: **LINDEROS: POR EL ORIENTE:** Del mojón 289 al 333 en línea recta y distancia de diecisiete punto cero tres metros (17.03m) del mojón 333 al 334 en línea recta y en distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m), del mojón 334 al 372 en línea recta y en distancia de treinta y nueve punto noventa y cinco metros (39.95m) con la carrera 49A cuya matrícula inmobiliaria es la número 50N-20347018. **POR EL SUR:** Del mojón 372 al 505 en línea recta y distancia de ochenta y nueve punto cincuenta y dos metros (89.52m) con la con la zona verde No. 3 cuya matrícula inmobiliaria es la número 50N-20347022. **POR EL OCCIDENTE:** del mojón 505 al 504 en línea recta y en distancia de cincuenta y cinco punto treinta y un metros (55.31m) con el Lote No 12 de la misma manzana y Urbanización. **POR EL NORTE:** del mojón 504 al 377 en línea recta y en distancia de setenta y cinco punto noventa y cuatro metros (75.64m), del mojón 377 al 376 en línea recta y en distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m), del mojón 376 y cierra en el mojón 289 en línea recta y distancia de diecisiete punto cero tres metros (17.03m) con la calle 177.

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20553335** de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

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

SEGUNDA: Objeto. La Promitente Vendedora se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo titulo, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa)**, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto. que hace parte integrante de **El Conjunto** localizado en el **Acceso Peatonal: Cl 176 53-05, Acceso Vehicular 1: Cl 176 53-15 y Acceso Vehicular 2: Cl 176 53-45 de la actual nomenclatura Urbana de Bogotá,** el cual se indica, describe y alindera en el anexo único de **Linderos.**

Parágrafo: El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar:

1. Que **La Promitente Vendedora** es la actual propietaria del lote sobre el cual se desarrollan las Etapas 1 y 2 del **Conjunto** y estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora,** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman la **Etapas 1** del **Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato **Cuatro (4)**, de conformidad con el Certificado de Estratificación expedido por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D.C., el día doce (12) de junio de dos mil veinticuatro (2024); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso,** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni

La Constructora ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, **El Conjunto** se desarrolla sobre el **Predio** que cuenta con un área de **cinco mil trece punto ochenta y dos metros cuadrados (5.013,82 M2),** en varias etapas de construcción (en adelante las Etapas), distribuidas así: i) **Etapa 1** desarrollada sobre un área de dos mil setecientos cincuenta y dos punto dieciocho metros cuadrados (2.752.18M2), del **Predio.** La Etapa 2 se desarrolla sobre un área de ___ metros cuadrados (___M2) de **El Predio**, quedando **El Predio** con un área de _____ metros cuadrados (____M^2), correspondiente a una ocupación aproximada del ____ por ciento (___%) de **El Predio,** sin que con ello implique división material del mismo. **El Promitente Comprador**, manifiesta conocer y aceptar que **El Inmueble** hace parte de **El Conjunto** que se desarrolla por Etapas, razón por la cual **La Promitente Vendedora y el Fideicomitente Desarrollador**, quedan facultados para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las adiciones y/o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal de la Etapa anterior que sea necesario introducir para la incorporación de la etapa posterior, con las unidades de dominio privado y los bienes comunes ubicados en cada etapa, la modificación de los coeficientes de copropiedad que resultan de la incorporación de los bienes privados de esta Etapa, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de dicha incorporación, sin necesidad de requerir para ello de la autorización de los copropietarios de la etapa anterior siempre y cuando dichas modificaciones no afecten las áreas privadas construidas y el área de las zonas comunes de la etapa anterior.
5. Que las Etapas que hacen parte de **El conjunto** compartirán bienes y zonas comunes entre sí.
6. Que al alinderar los bienes privados que integran **El Conjunto,** se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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

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

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

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

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

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

2. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Haga clic aquí para escribir texto. (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado).
3. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto.) con el producto de las Cesantías depositadas en Haga clic aquí para escribir texto.. (En caso de que se incluya pago con cesantías)

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

4. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.), que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora,** mediante desembolso en la cuenta del **fideicomiso,** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés social (en adelante **El Subsidio De Vivienda)**, que tramitará **El Promitente Comprador** ante (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.) quien en el texto del presente contrato se denominará **La Entidad Otorgante Del Subsidio**.
5. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. $ (Haga clic aquí para escribir texto.) , que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora,** mediante desembolso en la cuenta del **fideicomiso,** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante **El Crédito)** que solicitará a (Haga clic aquí para escribir texto.) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

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

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

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Promitente Vendedora,** dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Promitente Vendedora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito** y con el producto de **El Subsidio De Vivienda**, en caso de que por cualquier causa estos no sean aprobados, o sean aprobados por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá así mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Promitente Vendedora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.

5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales cómo, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito.** Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.

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

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

Parágrafo 1: Si antes de emitida cualquier respuesta por parte de **La Entidad Otorgante Del Subsidio, La Promitente Vendedora** advirtiere que **El Promitente Comprador** no podrá ser beneficiario del subsidio, ya sea porque éste no cumple con los requisitos establecidos en la ley o por circunstancias del mercado que impliquen que **La Entidad**

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Otorgante Del Subsidio no asignará o no desembolsará **El Subsidio De Vivienda**, **La Promitente Vendedora** dirigirá una comunicación a **El Promitente Comprador** manifestando la ocurrencia de alguna de estas circunstancias, caso en el cual dentro de los diez (10) días comunes siguientes **El Promitente Comprador** deberá acreditar que cuenta con recursos para cubrir la totalidad del precio de **El Inmueble**. En caso de que **El Promitente Comprador** no realice tal acreditación, se entenderá incumplida La Promesa por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

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

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

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

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.
6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito.** En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.

8. Constituir hipoteca sobre El Inmueble en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito;** en caso de que se tratare de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito.**
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa.**

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

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

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

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

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

Parágrafo 6: En el evento en que **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia **La Entidad Crediticia** no desembolsare el valor **El Crédito** y **El Promitente Comprador** no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30) días hábiles contados a partir de la negativa de **La Entidad Crediticia**, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de **La Entidad Crediticia**, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que El Inmueble quede nuevamente de propiedad de **La Promitente Vendedora** y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, **El Promitente Comprador** se compromete a instruir a

La Entidad Crediticia para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por **El Promitente Comprador** y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a **La Promitente Compradora** como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a **El Promitente Comprador**, sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 3: Si por razones logísticas y de servicio **La Promitente Vendedora** determina que es conveniente modificar la Notaria en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa que se relaciona en la presente cláusula, ésta informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general se aplicará al siguiente procedimiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.

1. **El Predio** fue adquirido por **Fiduciaria Davivienda S.A.** en su condición de vocera del **Fideicomiso Baviera Park MZ9,** por cuenta y aporte de Constructora Bolívar S.A., por compraventa que le efectuara Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso 732-1547, mediante escritura pública tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842) del primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá.

Parágrafo 1: Para la construcción de la **Etapa 1** de **El Conjunto La Constructora** tramitó y obtuvo la aprobación de la licencia de construcción 11001-3-22-0491 del dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el once (11) de marzo del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, en la modalidad "obra nueva y cerramiento", esta licencia inicial fue modificada en varias oportunidades por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, así: (i) mediante licencia de construcción 11001-3-23-0222 del dieciocho (18) de enero de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero del mismo año, (ii) por licencia 11001-1-23-2221 del ocho (8) de agosto de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el dieciocho (18) de agosto del mismo año, (iii) prorrogada por Resolución 11001-1-24-0053 del diez (10) de enero de dos mil veinticuatro (2024), ejecutoriada el dieciocho (18) de enero de dos mil veinticuatro (2024) (iv) mediante licencia 11001-1-24-0378 del cuatro (4) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ejecutoriada el catorce (14) de marzo del mismo año, (v) prorrogada nuevamente mediante Resolución 11001-1-25-0225 del diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticinco (2025), ejecutoriada el seis (6) de marzo del mismo año, finalmente, por licencia de construcción 11001-1-25-0281 del cuatro (4) marzo de dos mil veinticinco (2025), ejecutoriada el once (11) de marzo del mismo año, se modificó nuevamente la licencia de construcción vigente y se aprobaron los planos de propiedad horizontal.

Parágrafo Segundo: Para la construcción de la Etapa 2 de **El Conjunto La Constructora** tramitó y obtuvo la aprobación de la licencia de construcción ____

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

DÉCIMA TERCERA: Impuestos y Contribuciones.

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

a) En caso de que no se haya realizado el desenglobe catastral del lote sobre el cual se encuentra desarrollado El Conjunto y en consecuencia, la entidad catastral no le haya asignado número predial individual a El Inmueble, La Constructora cancelará el impuesto predial del lote de terreno donde se desarrolla El Conjunto, obligándose cada copropietario a reembolsar a favor de La Constructora, el valor que resultare de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble según se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desenglobe catastral, **El Promitente Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble.**
La Constructora podrá realizar el cobro antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa, informándole así a El Promitente Comprador por cualquier medio idóneo el valor proporcional del impuesto predial que debe asumir, la vigencia fiscal a la cual corresponde y la fecha en la cual deberá realizar dicho pago.
2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de El Inmueble serán de cargo de El Promitente Comprador. En caso de que La Promitente Vendedora haya cancelado la contribución de valorización por El Predio, El Promitente Comprador reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
Parágrafo 1: Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de El Inmueble las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de El Conjunto y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado El Conjunto no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, El Promitente Comprador o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de El Inmueble, se obliga al pago del impuesto predial de El Predio, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble en el reglamento de propiedad horizontal de El Conjunto, dentro del plazo que le indique La Constructora o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a La Constructora, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, La Promitente Vendedora o La Constructora podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de El Inmueble, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a El Inmueble, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por La Constructora.

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

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

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

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

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

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las Especificaciones de Construcción y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Promitente Vendedora** haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble, El Promitente Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Promitente Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble;** en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos. Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta

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

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

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

Parágrafo 2: Para los efectos previstos en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para que verifiquen en: a) la lista internacional vinculante para Colombia de conformidad con el derecho

internacional (lista de las Naciones Unidas), b) la lista emitida por la Oficina de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y c) aquellas otras listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita a **El Promitente Comprador.**

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

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

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

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

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

1. **La Promitente Vendedora**
   a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davivienda.com,
   b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.

a. **Teléfono:** (601) 3300000
c. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https://www.fidudavivienda.com

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

3. **Canales de comunicación autorizados:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, **El Promitente Comprador** autoriza que **La Constructora** lo contacte a través de los siguientes canales de comunicación:

- Llamada telefónica.
- Envío de correo electrónico.
- Envío de mensajes de texto.
- Redes sociales.
- Correo certificado.

Periodicidad y horarios de contacto: La Constructora podrá contactar a **El Promitente Comprador** en los siguientes horarios:

Lunes a viernes: 7:00 am a 7:00 pm
Sábados: 8:00 am a 3:00 pm

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de ( ), el ( ).

LA PROMITENTE VENDEDORA

_____

Firma Representante
CRISTHIAN JAVIER ACOSTA DIAZ
C.C. No. **1.023.911.212 de Bogotá, D.C.**
1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9
2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

LA PROMITENTE VENDEDORA

_____

Firma Representante
MARCELA ARIZA FRANCO
C.C. 1.033.712.143 de Bogotá, D.C.
1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9
2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular1
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular2
C.C. No.

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular3

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____

Titular4

57

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2

(FORMATO VIS – PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

C.C. No.

C.C. No.

_____

Firma Asesor
Haga clic aquí para escribir texto.

1

INSTRUMENTO NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

----------REPÚBLICA DE COLOMBIA ----------

---------- NOTARIO _____DEL CÍRCULO DE _____----------

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

ESPECIFICACIONES VALOR DEL ACTO

0960 PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL $,°°

0203 HIPOTECA DE VIVIENDA $,°°

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: _____

FICHA CATASTRAL GLOBAL: _____

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

NOMBRE O DIRECCIÓN:

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NO. __TORRE _ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK ETAPA 2 UBICADO EN EL ACCESO PEATONAL: CL 176 53-05, ACCESO VEHICULAR 1: CL 176 53-15 Y ACCESO VEHICULAR 2: CL 176 53-45 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

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

FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT: 800.182.281-5

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: ----------

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. NIT: 860.513.493-1

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

ACREEDOR HIPOTECARIO: ----------

******

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

PRIMERA SECCIÓN
PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

Comparecieron:

(i) _____, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía _____ de _____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder que le fue otorgado mediante escritura pública _____, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre y representación de: **1) Fiduciaria Davivienda S.A.,** como vocera y administradora del **Fideicomiso Baviera Park MZ9** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora.**

(ii) **Constructora Bolívar S.A.,** que actúa como **Fideicomitente** del **Fideicomiso Baviera Park MZ9** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Constructora** o **El Fideicomitente Desarrollador** y manifestaron:

PRIMERO: Que para dar cumplimiento a la Ley 400 de 1997 y el decreto 1513 del 2012 , La Ley 1796 del 13 de julio de 2016 artículos 6 y 10; Y el decreto 945 del 5 de junio de 2.017 del ministerio de vivienda, ciudad y territorio se procede a protocolizar con el presente instrumento público el certificado técnico de ocupación, donde se certifica que la obra contó con la **SUPERVISIÓN TÉCNICA E INDEPENDIENTE,** y que la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y Geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes (NSR-10) y aprobadas en la respectiva licencia de construcción sobre el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK** ETAPA 2, de acuerdo con el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** de fecha **xxx**_____ suscrito por el Ingeniero Civil **xxxx**, con matrícula profesional

xxxx, actuando como **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE.**

SEGUNDA: En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, es única y exclusivamente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, esto es, la sociedad **Constructora Bolívar S.A.**

TERCERA. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN. Solicitamos al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, se sirva autorizar la inscripción de este acto en el folio de matrícula inmobiliaria objeto del acto de compraventa contenido en la segunda sección del presente instrumento público, correspondiente al predio sobre el cual se desarrolla el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA PARK** ETAPA 2.

SEGUNDA SECCIÓN

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Comparecieron:

(i) _____, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía _____ de _____, vecina de la ciudad de _____, quien en virtud del poder que le fue otorgado mediante escritura pública _____, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre y representación de: **1) Fiduciaria Davivienda S.A.,** como vocera y administradora del **Fideicomiso Baviera Park MZ9** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora.**

(ii) **Constructora Bolívar S.A.,** que actúa como **Fideicomitente** del **Fideicomiso Baviera Park MZ9** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Constructora** o **El Fideicomitente Desarrollador**

(iii) _____, mayor de edad, identificad_ con la cédula de ciudadanía _____ expedida en xxxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente de _____ Tel: xxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxx, actividad económica

xxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y manifestaron que ha celebran el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. Que mediante documento privado del 28 de julio de 2022 **Constructora Bolívar S.A.** en calidad de **Fideicomitente** y **Fiduciaria Davivienda S.A**. en calidad de Fiduciaria un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria número en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **Fideicomiso Baviera Park MZ9**.
2. Que entre **La Constructora** y **El Comprador** se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre un(unos) bienes privado(s) que hace(n) parte integrante de **El Conjunto**.
3. Que **La Vendedora**, obrando como vocera del **Fideicomiso**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **La Constructora** en su carácter de fideicomitente y beneficiario de dicho fideicomiso y en carácter de promotor y constructor de **El Conjunto.**

PRIMERA: OBJETO. - La Vendedora transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El Comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble**:
La Unidad Privada que forma parte de **El Conjunto** ubicado en el **Acceso Peatonal: Cl 176 53-05, Acceso Vehicular 1: Cl 176 53-15 y Acceso Vehicular 2: Cl 176 53-45** de la actual nomenclatura **Urbana** de **Bogotá**.
La Etapa 2 de **El Conjunto** se encuentra integrada por ___ apartamentos desarrollados en ___ torre de ____ pisos de altura cada una, y bienes comunales descritos en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido **El Conjunto.**

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

El LOTE DE TERRENO se denomina **LOTE NÚMERO TRECE (#13) de la SUPERMANZANA IV de la URBANIZACIÓN PLAZA BAVIERA,** se encuentra ubicado en la carrera cincuenta y dos A (Cra. 52 A) número ciento setenta y cuatro B sesenta y siete (174B67) de la ciudad de Bogotá, D.C., departamento de Cundinamarca, cuenta con un área de cinco mil trece punto ochenta y dos metros cuadrados (5013.82M2) se identifica con la matricula inmobiliaria número 50N-20553335 y se describe y alindera como a continuación se indica, con sujeción a lo expresado en la escritura pública número dos mil cuatrocientos sesenta y cinco (2.465)

del catorce (14) de abril de dos mil ocho (2.008), otorgada en la Notaría Sexta (6) de Bogotá. LINDEROS: POR EL ORIENTE: Del mojón 289 al 333 en línea recta y distancia de diecisiete punto cero tres metros (17.03m) del mojón 333 al 334 en línea recta y en distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m), del mojón 334 al 372 en línea recta y en distancia de treinta y nueve punto noventa y cinco metros (39.95m) con la carrera 49A cuya matrícula inmobiliaria es la número 50N-20347018. POR EL SUR: Del mojón 372 al 505 en línea recta y distancia de ochenta y nueve punto cincuenta y dos metros (89.52m) con la con la zona verde No. 3 cuya matrícula inmobiliaria es la número 50N-20347022. POR EL OCCIDENTE: del mojón 505 al 504 en línea recta y en distancia de cincuenta y cinco punto treinta y un metros (55.31m) con el Lote No 12 de la misma manzana y Urbanización. POR EL NORTE: del mojón 504 al 377 en línea recta y en distancia de setenta y cinco punto noventa y cuatro metros (75.64m), del mojón 377 al 376 en línea recta y en distancia de dos punto cincuenta metros (2.50m), del mojón 376 y cierra en el mojón 289 en línea recta y distancia de diecisiete punto cero tres metros (17.03m) con la calle 177. El Lote en Mayor Extensión se identifica con la matrícula inmobiliaria **50N-20553335.**

El Inmueble materia de este contrato tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria individual _____ y se alindera como a continuación se señala: ------- La unidad privada apartamento no. __ torre __ depósito_____ parqueadero _____ que forma parte del **Conjunto** etapa 2, ubicado en el **Acceso Peatonal: Cl 176 53-05, Acceso Vehicular 1: Cl 176 53-15 y Acceso Vehicular 2: Cl 176 53-45** de la actual nomenclatura **Urbana** de **Bogotá**.

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

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

Parágrafo Tercero: El Comprador manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1) Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontraten para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora,** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
3) Que el desarrollo del proyecto es de responsabilidad exclusiva de **La Constructora** quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción de **El Conjunto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
4) Que **El Conjunto** se desarrolla por Etapas de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, con el criterio de que, una vez integradas, todas las Etapas compartan la propiedad, uso y explotación de los Bienes Comunes, independientemente de la Etapa en la que estén ubicados, con las excepciones consagradas en el reglamento de propiedad horizontal. Por consiguiente, **El conjunto** se desarrolla sobre **El Predio** que cuenta con un área de cinco mil trece punto ochenta y dos metros cuadrados (5013.82M2), distribuida así: La **Etapa 1** se desarrolla sobre un área de dos mil setecientos cincuenta y dos punto dieciocho metros cuadrados (2752.18M²), correspondiente a una ocupación aproximada del cincuenta y cuatro punto nueve por ciento (54.9%) de **El Predio.** La Etapa 2 se desarrolla sobre un área de ___ metros cuadrados (___M2) de **El Predio**, quedando **El Predio** con un área de _____ metros cuadrados (____M²), correspondiente a una ocupación aproximada del ____ por ciento (___%) de **El Predio,** sin que con ello implique división material del mismo.

5) Certificación Edge. El Conjunto ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la **Certificación Edge** la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que **El Conjunto** ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía. Esta certificación se obtiene en dos fases:
Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.
Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.
La certificación final se obtendrá luego de que **La Constructora** realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que **El Comprador** ha instalado los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de **El Inmueble** y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de **La Constructora** o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoria y verificar el cumplimiento de las condiciones.
6) Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato cuatro (4) de conformidad con la certificación expedida por la Secretaría Distrital de Planeación en fecha 20 de marzo de 2025; dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Vendedora** ni de **El Fideicomiso,** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que, si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, ni **La Constructora** ni **La Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
7) El Conjunto es un proyecto de uso residencial el cual estará integrado por Bienes Privados y por Bienes Comunes.
Parágrafo Quinto: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados. El Comprador manifiesta conocer y aceptar:
1) Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a

la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

2) Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:

a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.

b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.

c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.

d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.

e. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.

f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en el reglamento de propiedad horizontal. No obstante, deberá informar al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrar copia de la licencia obtenida.

g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.

h. Ni **La Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

SEGUNDA: Régimen de Propiedad Horizontal. La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**,

de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal del **Conjunto** para la **Etapa 1** contenido en la escritura pública 0887 del 29 de abril de 025 de la Notaría Sesenta y Cinco (65) de Bogotá; adicionada para la Etapa 2 mediante escritura pública No. ____ del ___ de ____ de _____, otorgada en la Notaria ____ de _____.

Parágrafo: El Comprador manifiesta:

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

TERCERA: Título de adquisición. El Predio fue adquirido por **Fiduciaria Davivienda S.A.** en su condición de vocera del **Fideicomiso Baviera Park MZ9,** por cuenta y aporte de Constructora Bolívar S.A., por compraventa que le efectuara Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso 732-1547, mediante escritura pública tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842) del primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá.

Parágrafo Primero. Para la construcción de la **Etapa 1** de **El Conjunto La Constructora** tramitó y obtuvo la aprobación de la licencia de construcción 11001-3-22-0491 del dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el once (11) de marzo del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, en la modalidad "obra nueva y cerramiento", esta licencia inicial fue modificada en varias oportunidades por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, así: (i) mediante licencia de construcción 11001-3-23-0222 del dieciocho (18) de enero de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el veinticuatro (24) de enero del mismo año, (ii) por licencia 11001-1-23-2221 del ocho (8) de agosto de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el dieciocho (18) de agosto del mismo año, (iii) prorrogada por Resolución 11001-1-24-0053 del diez (10) de enero de dos mil veinticuatro (2024), ejecutoriada el dieciocho (18) de enero de dos mil veinticuatro (2024) (iv) mediante licencia 11001-1-24-0378 del cuatro (4) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ejecutoriada el catorce (14) de marzo del mismo año, (v)

prorrogada nuevamente mediante Resolución 11001-1-25-0225 del diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticinco (2025), ejecutoriada el seis (6) de marzo del mismo año, finalmente, por licencia de construcción 11001-1-25-0281 del cuatro (4) marzo de dos mil veinticinco (2025), ejecutoriada el once (11) de marzo del mismo año, se modificó nuevamente la licencia de construcción vigente y se aprobaron los planos de propiedad horizontal.

Parágrafo Segundo: Para la construcción de la Etapa 2 de **El Conjunto La Constructora** tramitó y obtuvo la aprobación de la licencia de construcción ____

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

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

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

1) La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** que corresponde a la cuota inicial, de los cuales: ----------

1.1) La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** fue cancelada con recursos propios y que **La Vendedora** declara recibidos a satisfacción.

1.2.) La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE,** que **El Comprador** ha depositado en la cuenta de ahorro programado que abrió en **xxxxxxxxxxx** que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción-

---

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

---

2) La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que pagará **El Comprador** a **La Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés Social (en adelante el **Subsidio de Vivienda**) aprobado y adjudicado por **xxxxxxxxxxx** (en lo sucesivo **La Entidad Otorgante del Subsidio**), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a La Vendedora, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la ley 1537 de 2012 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones.

3) El saldo del precio, o sea la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS ($xxxxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE, que pagará El Comprador a La Vendedora con el producto de un préstamo que le concede xxxxxxxxxxxxxx (en lo sucesivo La Entidad Crediticia), en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre El Inmueble que adquiere a través de este mismo instrumento.- Dicha suma de dinero será desembolsada a más tardar en la fecha en que se le presente a La Entidad Crediticia la primera copia de la presente escritura pública en la que conste que presta mérito ejecutivo, junto con copia del folio de matrícula inmobiliaria de El Inmueble en el que conste el registro de la compraventa y de la hipoteca constituida a su favor y se cumplan todos los requisitos exigidos por La Entidad Crediticia.

Parágrafo Primero: El Comprador reconocerá intereses a favor de La Vendedora sobre el valor de El Crédito, desde la fecha de entrega de El Inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo, así:

1) Durante los primeros sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de entrega de El Inmueble o de la fecha en que éste se entienda entregado se causarán intereses remuneratorios, sobre las sumas de dinero pendientes de desembolso de El Crédito, a la tasa de uno por ciento (1%) mensual. Con anterioridad a la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa El Comprador pagará, en forma anticipada, los intereses que se causarían sobre El Crédito, en un plazo estimado de desembolso de treinta (30) días. Si el desembolso del Crédito se efectuare antes del plazo previsto, los intereses no causados serán reembolsados y, si se efectuare en un plazo superior, El Comprador se compromete a cancelar el mayor valor en forma inmediata.
2) Vencido este plazo de sesenta (60) días calendario sin que El Crédito se haya desembolsado, El Comprador reconocerá y cancelará intereses de mora, a la tasa mensual máxima legal que se permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio entendiéndose que este constituye el plazo máximo de la obligación. El pago de esta(s) suma(s) está(n) garantizado(s) con un pagaré girado por El Comprador a favor de El Fideicomiso.

Parágrafo Segundo: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, La Vendedora y El Comprador declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

a) Que el precio de la venta incluido en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente;

b) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

Parágrafo Tercero: El Comprador faculta a La Vendedora para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o a través de un tercero.

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

Parágrafo Quinto: El Comprador autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al **Subsidio de Vivienda** sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

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

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

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

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

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

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

cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

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

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

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

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

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

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

1) La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.

2) El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.

3) Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

4) El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.

5) Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones de Construcción.**

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

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

Octava: Entrega de El Inmueble. **La Constructora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble,** dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha

de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Constructora** remitirá a **El Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

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

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

2) Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Vendedora y/o de la Constructora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.

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

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

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

Parágrafo Tercero: La Constructora podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las

obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble, La Constructora** entregará a **El Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

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

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

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

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

2) En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.

3) En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.

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

Parágrafo Sexto: No obstante la forma de entrega pactada, **Las partes** renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

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

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

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

El **100%** de cualquier otro gasto o cobro que se origine de conformidad normatividad vigente del Municipio donde se encuentre ubicado **El Inmueble** serán asumidos íntegramente por **El Comprador.**

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

DÉCIMA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda. La Constructora está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida ante la Secretaría del Hábitat el _____, mediante el número de radicado _____.

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

---

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

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

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

Décima Segunda: Garantías. El Comprador declara conocer y aceptar que **La Constructora** responderá ante **El Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1) En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las **Especificaciones de Construcción** y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Constructora** haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.

2) Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble, El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

3) Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble;** en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.

4) El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

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

señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** para que el importe correspondiente a **El Crédito** que le ha sido otorgado sea girado a favor de **La Vendedora.**

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

h) Que los comparecientes renuncian a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

Presente nuevamente **El Fideicomitente Desarrollador**, manifestó que:

1) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **El Comprador,** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2) Que saldrá al saneamiento respecto del lote sobre el cual se desarrolló proyecto y

responderá por la calidad de las unidades resultantes del mismo, en los términos de ley y del **Contrato de Fiducia.**

3) Que por lo dicho declara que ni **La Fiduciaria,** ni **El Fideicomiso,** obraron en desarrollo del **Conjunto** como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del proyecto y por lo tanto no está obligados frente a **El Comprador** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieren llegar a presentarse por estos conceptos.

4) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, aceptan las respectivas responsabilidades.

5) Que en su calidad de constructores se obligan a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

6) Que declaran a paz y salvo al **Fideicomiso,** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura para todos los efectos a que haya lugar.

7) En su condición de **Fideicomitente Desarrollador** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma

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

Compareció

La Vendedora,

EN REPRESENTACIÓN DE FIDEICOMISO BAVIERA PARK MZ9, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

El Comprador E HIPOTECANTE (S),

docusign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810
Estado: Completado
Asunto: Presupuesto Financiero permiso de ventas BAVIERA PARK ETATA 2
Sobre de origen:
Páginas del documento: 9
Firmas: 11
Páginas del certificado: 8
Iniciales: 0
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Autor del sobre:
Angelica Maria Pico Casanova
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Bogotá, Cundinamarca 111111
angelica.pico@cbolivar.com
Dirección IP: 190.99.185.9

Seguimiento de registro

Estado: Original
07/10/2025 18:23:28

Titular: Angelica Maria Pico Casanova
angelica.pico@cbolivar.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ ciro.morales@constructorabolivar.com COORDINADOR DE PROYECTOS Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional), Inicio de sesión con SSO **Divulgación de firma y Registro electrónicos:** Aceptado: 07/10/2025 19:32:37 ID: 54ce7665-4cfd-46d1-88a9-49045b7d98d0	Firmado por: CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ D4BBC516B6C447... Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.84.20.120	Enviado: 07/10/2025 18:26:37 Visto: 07/10/2025 19:32:37 Firmado: 07/10/2025 19:41:20
ORLANDO NEIRA RAMIREZ oneira@cbolivar.com DIRECTOR EJECUTIVO FINANCIERO Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional) **Divulgación de firma y Registro electrónicos:** Aceptado: 08/10/2025 7:47:07 ID: 7fc9c4e0-6526-4aa0-8992-c0398daa9bb8	DocuSigned by: 85D125100C14418... Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 191.156.33.67 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 07/10/2025 19:41:22 Visto: 08/10/2025 7:47:07 Firmado: 08/10/2025 7:47:37

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de notario	**Firma**	**Fecha y hora**

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	07/10/2025 18:26:37

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Certificado entregado	Seguridad comprobada	08/10/2025 7:47:07
Firma completada	Seguridad comprobada	08/10/2025 7:47:37
Completado	Seguridad comprobada	08/10/2025 7:47:37

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Divulgación de firma y Registro electrónicos

TERMINOS Y CONDICIONES

DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

DEFINICIONES PREVIAS:

- **Docusign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:

a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A.ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica Docusign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica Docusign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite " ***Tratamiento de Datos Personales"***, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica Docusign publicados en: https://www.docusign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica Docusign.

a. Sistema de Firma Electrónica Docusign:

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

"*Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente*".

Docusign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoria completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

b. Capacidad:

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

c. Declaraciones:

El usuario de la plataforma Docusign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma Docusign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatuarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma Docusign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma Docusign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma Docusign.

d. Veracidad de los datos:

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma Docusign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma Docusign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.

f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica Docusign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

g. Obligaciones especiales del Usuario:

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma Docusign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:

- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;

- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

Nota: Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

h. Tratamiento de Datos Personales:

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma Docusign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: proteccion_datos@zuana.com.co;
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales

i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

j. Legislación aplicable

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma Docusign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

k. Aceptación de términos y condiciones:

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.

DocuSign Envelope ID: E7E636BD-0911-4143-AD32-3F9A1D61B9B9

DAVIVIENDA Fiduciaria

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

BAVIERA PARK

Entre los suscritos: **(i) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en el presente CONTRATO por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, quien actúa en calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos del presente CONTRATO se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, y de otra parte; **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente CONTRATO por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos del presente CONTRATO 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 CONTRATO 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, 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.
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.

87

DAVIVIENDA Fiduciaria

7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente 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. 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 **BAVIERA PARK**, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20553335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, de propiedad del Fideicomiso # 732-1547, cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A., el cual será transferido a un fideicomiso inmobiliario donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ostentará la calidad de Fideicomitente. El PROYECTO está conformado por un total de seiscientas cuarenta y seis (646) unidades inmobiliarias, distribuidas en tres (3) etapas independientes.

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.

TERCERA: Que teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan personas naturales o jurídicas interesadas 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 inmobiliarias, inicialmente a través de una cuenta bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los CLIENTES y posteriormente a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, quien las destinará a la construcción del mismo.

CUARTA: Que para la vinculación de los CLIENTES, la FIDUCIARIA cuenta con la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., en virtud del contrato de uso de red que tiene suscrito con dicho Banco.

QUINTA: Que adicional a la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., la FIDUCIARIA, de acuerdo con las necesidades del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, permite que parte del proceso de vinculación de los CLIENTES lo lleve a cabo este último.

SEXTA: Que para adelantar parte del proceso de vinculación de los CLIENTES de que trata la consideración anterior, el

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha decidido usar la herramienta de Portal Empresarial del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta su calidad de cliente con éste último.

SÉPTIMA: Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, para adelantar el referido proceso de vinculación, lo hará como colaboradora de la FIDUCIARIA, y no como cliente del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta que es la FIDUCIARIA quien tiene suscrito el contrato de uso de red con dicho Banco.

OCTAVA: Que 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.

NOVENA: 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 1.796 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.

DÉCIMA: Que, teniendo en cuenta que para establecer razonablemente las posibilidades reales del mercado, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha dividido comercialmente el PROYECTO en las etapas indicadas en la CONSIDERACIÓN PRIMERA anterior. Por tanto, el presente CONTRATO servirá de contrato matriz para la administración de los recursos de los CLIENTES interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y 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 ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E 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 CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., 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 separar las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

DAVIVIENDA Fiduciaria

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: Es la misma CONSTRUCTORA.

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 (1) 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: Es el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20553335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, de propiedad del Fideicomiso # 732-1547, cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A., el cual será transferido a un fideicomiso inmobiliario donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ostentará la calidad de Fideicomitente, inmueble sobre el cual el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO que se encuentra distribuido en tres (3) etapas independientes.

PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR serán cancelados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y deberá ser certificado por su Contador Público.

PROYECTO: Por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el LOTE, con sujeción a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. El PROYECTO está conformado por un total de seiscientas cuarenta y seis (646) unidades inmobiliarias, distribuidas en tres (3) etapas independientes.

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 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006 y el Decreto 1.077 de 2015.

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 de la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA

celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste 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 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y por el Decreto 1.077 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha del término de duración de la Etapa Uno (1), 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 de las unidades inmobiliarias, para cada una de las etapas que integran el PROYECTO, de acuerdo con lo establecido en cada uno de los ADENDOS que hagan parte integral del presente CONTRATO. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante Legal y el Contador Público 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. 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 una certificación, suscrita por el Representante Legal y el Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR 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 inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta 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 LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
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 en cada uno de los ADENDOS del presente CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 presente CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 (6°) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en un plazo no mayor a quince (15) días calendario a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en cada uno de los ADENDOS 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 éste 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.

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 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 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.

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 presente 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 CONSOLIDAR (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el sitio web www.fiduciadavivienda.com, para su consulta.

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer (1) recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES podrá realizarse a través de datáfono, 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 (6°) de la carátula del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, 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 éste le solicite para la instalación de datáfonos 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 ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 (1) 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 DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS 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 (1) recaudo 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 LOTE.
9. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la Cláusula Décima Octava (Rendición de Cuentas) del presente CONTRATO.
10. Presentar a los CLIENTES informes semestrales conforme a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, incluyendo la duración del presente CONTRATO y las prórrogas del mismo si las llegare a haber.
11. Remitir copia del presente CONTRATO a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 fiduciaria 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:

DAVIVIENDA Fiduciaria

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO 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 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 (1) 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 DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del ENCARGO FIDUCIARIO 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 presente CONTRATO y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del presente CONTRATO, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) 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 DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, 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. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 de cada una de las etapas 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 las unidades inmobiliarias de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de las mismas a través de la constitución de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
19. Suscribir los ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
20. Entregar a la FIDUCIARIA dentro del término de duración del presente CONTRATO, el estudio de títulos elaborado por el abogado autorizado por la FIDUCIARIA.
21. 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.
22. 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 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor.
23. 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 2 del artículo 2° de la Ley 1.796 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.
24. 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.

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

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS: Los dineros objeto del 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 (Objeto) de presente CONTRATO, previas las deducciones de las comisiones fiduciarias pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Asimismo, 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 del informe periódico final 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 costos del PROYECTO.

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 inmobiliarias 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 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.

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. Igualmente 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 (Objeto) del presente CONTRATO.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: En los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el PROYECTO, 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 S.A." 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 lógotipos de la FIDUCIARIA.

98

DAVIVIENDA 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 (1.5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer (1°) ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión fiduciaria se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer (1°) ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión fiduciaria 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 fiduciarias se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico faelectronica@constructorabolivar.com / sara.mendoza@constructorabolivar.com / ingrid.rozo@constructorabolivar.com las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con diez (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 fiduciaria respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

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

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: La duración del presente CONTRATO dependerá de la duración de cada uno de los ADENDOS que hacen parte integral del mismo. Una vez vencido el plazo de la totalidad de los ADENDOS, este CONTRATO se entenderá terminado.

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 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 DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS 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 y (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, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

- Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
- En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
- Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

DAVIVIENDA Fiduciaria

En los anteriores casos, los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente 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 (Foreign Account 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.

Asimismo, 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 Segunda (Objeto) del presente 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 los 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 de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 FIDUCIARIA 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 1.266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que la 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 1.266 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.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente CONTRATO serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax, correo electrónico, o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas a través de: a. Justicia ordinaria o b. Por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho.

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 de fiducia, 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

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 fiduciarias 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. Asimismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la Calle 64 No 3 B - 90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skol-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA QUINTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en Calle 134 No. 72 - 31 Piso 3°, Bogotá D.C.
- La FIDUCIARIA en Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2°, 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 1.474 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 1.778 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 ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 2021086295-002-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho documento 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.

DAVIVIENDA Fiduciaria

VIGÉSIMA OCTAVA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente CONTRATO, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente CONTRATO y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatuarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

VIGÉSIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente CONTRATO, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

TRIGÉSIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente CONTRATO el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este CONTRATO, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

[redacted]

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

LA FIDUCIARIA

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal Suplente

docusign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: B156B12D-2B17-4B54-8A53-7C1AA1180E40
Asunto: Formulario radicacion BAVIERA PARK ETAPA 2, flujo de caja y especificaciones tecnicas
Sobre de origen:
Páginas del documento: 6
Páginas del certificado: 8
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Firmas: 4
Iniciales: 0

Estado: Completado

Autor del sobre:
Angelica Maria Pico Casanova
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Bogotá, Cundinamarca 111111
angelica.pico@cbolivar.com
Dirección IP: 190.99.185.9

Seguimiento de registro

Estado: Original
09/10/2025 12:19:14

Titular: Angelica Maria Pico Casanova
angelica.pico@cbolivar.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ ciro.morales@constructorabolivar.com COORDINADOR DE PROYECTOS Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional), Inicio de sesión con SSO **Divulgación de firma y Registro electrónicos:** Aceptado: 09/10/2025 14:56:25 ID: 196c0ecf-9a83-4c3b-bbec-00332012b873	Firmado por: CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.156.235.74	Enviado: 09/10/2025 12:22:57 Reenviado: 09/10/2025 14:54:51 Visto: 09/10/2025 14:56:25 Firmado: 09/10/2025 14:56:42
ORLANDO NEIRA RAMIREZ oneira@cbolivar.com DIRECTOR EJECUTIVO FINANCIERO Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional) **Divulgación de firma y Registro electrónicos:** Aceptado: 09/10/2025 12:36:26 ID: db6e5ce0-02ab-4f15-bdc5-e8f4a2bd02b2	DocuSigned by: Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 190.130.104.59 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 09/10/2025 12:24:40 Visto: 09/10/2025 12:36:26 Firmado: 09/10/2025 12:37:31

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de notario	**Firma**	**Fecha y hora**

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	09/10/2025 12:22:58

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	09/10/2025 12:24:40
Certificado entregado	Seguridad comprobada	09/10/2025 12:36:26
Firma completada	Seguridad comprobada	09/10/2025 12:37:31
Completado	Seguridad comprobada	09/10/2025 14:56:42

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Divulgación de firma y Registro electrónicos

TERMINOS Y CONDICIONES

DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

DEFINICIONES PREVIAS:

- **Docusign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:

a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A.ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica Docusign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica Docusign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite " ***Tratamiento de Datos Personales***", según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica Docusign publicados en: https://www.docusign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica Docusign.

a. Sistema de Firma Electrónica Docusign:

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

"Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente".

Docusign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoria completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

b. Capacidad:

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

c. Declaraciones:

El usuario de la plataforma Docusign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma Docusign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatuarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma Docusign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma Docusign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma Docusign.

d. Veracidad de los datos:

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma Docusign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma Docusign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.

f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica Docusign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

g. Obligaciones especiales del Usuario:

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma Docusign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:

- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;

- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

Nota: Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

h. Tratamiento de Datos Personales:

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma Docusign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: proteccion_datos@zuana.com.co;
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales

i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

j. Legislación aplicable

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma Docusign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

k. Aceptación de términos y condiciones:

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.

docusign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: CC6E3886-D532-46AD-9FAF-76F53F303F8F
Asunto: Formulario radicación permiso de ventas BAVIERA PARK ETAPA 2.pdf
Sobre de origen:
Páginas del documento: 1
Páginas del certificado: 7
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Firmas: 1
Iniciales: 0

Estado: Completado

Autor del sobre:
Angelica Maria Pico Casanova
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Bogotá, Cundinamarca 111111
angelica.pico@cbolivar.com
Dirección IP: 190.242.37.10

Seguimiento de registro

Estado: Original
08/10/2025 7:31:15

Titular: Angelica Maria Pico Casanova
angelica.pico@cbolivar.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
ELENA AGUIRRE patricia.aguirre@constructorabolivar.com JEFE DE PROCESOS JURIDICOS Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)	Firmado por: ELENA AGUIRRE Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 200.122.237.66	Enviado: 08/10/2025 7:32:02 Visto: 08/10/2025 8:11:00 Firmado: 08/10/2025 8:11:10

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
Aceptado: 08/10/2025 8:11:00
ID: e28a5b84-6a07-4d56-91df-fe1f48d8ff43

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de notario	**Firma**	**Fecha y hora**

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	08/10/2025 7:32:02
Certificado entregado	Seguridad comprobada	08/10/2025 8:11:00
Firma completada	Seguridad comprobada	08/10/2025 8:11:10
Completado	Seguridad comprobada	08/10/2025 8:11:10

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Divulgación de firma y Registro electrónicos

TERMINOS Y CONDICIONES

DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

DEFINICIONES PREVIAS:

- **Docusign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:

a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A.ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica Docusign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica Docusign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite " ***Tratamiento de Datos Personales"***, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica Docusign publicados en: https://www.docusign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica Docusign.

a. Sistema de Firma Electrónica Docusign:

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

"*Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente*".

Docusign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoría completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

b. Capacidad:

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

c. Declaraciones:

El usuario de la plataforma Docusign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma Docusign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatuarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma Docusign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma Docusign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma Docusign.

d. Veracidad de los datos:

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma Docusign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma Docusign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.

f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica Docusign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

g. Obligaciones especiales del Usuario:

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma Docusign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:

- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;

- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

Nota: Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

h. Tratamiento de Datos Personales:

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma Docusign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: proteccion_datos@zuana.com.co;
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales

i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

j. Legislación aplicable

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma Docusign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

k. Aceptación de términos y condiciones:

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.

docusign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 5AAD8DEA-6029-4CF1-94BE-2BC5453ABF0D
Asunto: Programacion avance de obra BAVIERA PARK ETAPA 2.pdf
Sobre de origen:
Páginas del documento: 1
Páginas del certificado: 7
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Firmas: 1
Iniciales: 0

Estado: Completado

Autor del sobre:
Angelica Maria Pico Casanova
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Bogotá, Cundinamarca 111111
angelica.pico@cbolivar.com
Dirección IP: 190.242.37.10

Seguimiento de registro

Estado: Original
08/10/2025 14:27:57

Titular: Angelica Maria Pico Casanova
angelica.pico@cbolivar.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
ORLANDO NEIRA RAMIREZ oneira@cbolivar.com DIRECTOR EJECUTIVO FINANCIERO Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional) **Divulgación de firma y Registro electrónicos:** Aceptado: 08/10/2025 14:32:04 ID: cbe256b2-d78d-4bbf-a9ee-abf28ed94625	DocuSigned by: [signature] Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 190.130.100.236 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 08/10/2025 14:29:05 Visto: 08/10/2025 14:32:04 Firmado: 08/10/2025 14:32:23

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de notario	**Firma**	**Fecha y hora**

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	08/10/2025 14:29:05
Certificado entregado	Seguridad comprobada	08/10/2025 14:32:04
Firma completada	Seguridad comprobada	08/10/2025 14:32:23
Completado	Seguridad comprobada	08/10/2025 14:32:23

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Divulgación de firma y Registro electrónicos

TERMINOS Y CONDICIONES

DE FIRMA ELECTRONICA A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DOCUSIGN

DEFINICIONES PREVIAS:

- **Docusign:** Es el Sistema o Plataforma de Firma Electrónica puesta a disposición del Usuario.
- **Usuario:** Tendrán la calidad de Usuario:

a. El cliente de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A.ó de CB Hoteles & Resorts S.A., vinculado a uno o más procesos de negociación de un inmueble y, que suscribirá documentos, con una u otra compañía, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
b. Un Contratista, Proveedor y/o Aliado Comercial de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó de Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., que suscribirá con alguna de estas compañías un determinado convenio y/o contrato, mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign.
c. Un tercero interesado en suscribir un documento con Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según corresponda.
d. El representante o funcionario autorizado que suscribirá los documentos correspondientes mediante la firma electrónica en la plataforma Docusign en nombre de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Con la finalidad de facilitar la suscripción de documentos contractuales, se pone a disposición del usuario, el sistema de firma electrónica Docusign, Inc. (en adelante DocuSign).

A continuación, se describen los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos a través del sistema de firma electrónica Docusign:

Cualquier persona que desee acceder y/o usar el servicio de firma electrónica podrá hacerlo sujetándose a estos Términos y Condiciones Generales, junto con las demás políticas o documentos que hacen parte integral de los mismos, entre ellos:

- La política general de protección de datos personales señalada en el acápite " ***Tratamiento de Datos Personales"***, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign.
- Los términos y condiciones de uso generales del sistema de firma electrónica Docusign publicados en: https://www.docusign.com.es/empresa/condiciones-de-uso/web

Cualquier persona que no acepte los términos y condiciones generales (que tienen un carácter obligatorio y vinculante), deberá abstenerse de utilizar el sistema de firma electrónica Docusign.

a. Sistema de Firma Electrónica Docusign:

El Decreto 2364 de 2012 (Compilado por el decreto 1074 de 2015) define a la firma electrónica como:

"Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente".

Docusign es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar documentos electrónicamente, con plenos efectos legales que se equiparan a la firma manuscrita.

Lo anterior, a partir de parámetros técnicos que garantizan, entre otros, la autenticidad, integridad y disponibilidad de la firma electrónica y/o mensajes de datos.

El sistema de Firma Electrónica DocuSign ofrece el registro y almacenamiento de todos los documentos y actividades relacionadas. De igual manera, permite visualizar los detalles sobre el enrutamiento, acciones de los destinatarios y, el estado de cualquier sobre y/o documento que se haya enviado o recibido. Dicha vista muestra la actividad de cada destinatario en el sobre, incluida la fecha de visualización, los destinatarios que han firmado y, los que aún no han completado la transacción firmada.

Los anteriores recursos proporcionan un seguimiento de auditoría completo de las transacciones realizadas en DocuSign. Así mismo, los algoritmos de hash de DocuSign verifican que los documentos no se han modificado, y la tecnología de certificado digital PKI asegura los documentos y firmas con sellos inviolables.

De igual manera, la plataforma de firma electrónica emite un certificado de finalización, firmado digitalmente y de prueba de manipulación de DocuSign, el cual contiene un registro de auditoría completo que incluye: Nombres de las partes firmantes, Firmas digitales, Correos electrónicos, Direcciones IP pública, Lugar de firma (si se proporciona), Cadena de custodia (enviado, visto, firmado, etc.) y, Marcas de tiempo.

b. Capacidad:

Los Servicios dispuestos en virtud del Sistema DocuSign sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar y, expresen en virtud de la firma electrónica, su consentimiento voluntario para contraer las obligaciones que emanan del convenio, contrato y/o documento que es objeto de la firma electrónica. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan capacidad y/o los menores de edad.

c. Declaraciones:

El usuario de la plataforma Docusign, declara y reconoce expresamente que:

- La relación que llegue a formalizarse, será única y exclusivamente con los firmantes del correspondiente convenio, contrato y/o documento.

- El convenio, contrato y/o documento suscrito en la plataforma Docusign es legalmente vinculante, por lo que renuncia expresamente a interponer una acción con el fin de invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el "Intercambio Electrónico de Datos" (firma electrónica), en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2.012.
- En caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que se hayan utilizado, serán admisibles ante el juez competente y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.
- Actuando en su propio nombre o en representación de un tercero, el usuario manifiesta que tiene plenas facultades legales y/o estatuarias para obligarse así mismo y/o en nombre del tercero, mediante firma electrónica y sin requerir de autorización adicional para ello.
- La firma plasmada en el convenio, contrato y/o documento que es suscrito en la plataforma Docusign es confiable y vinculante para obligar al usuario y/o al tercero que representa, legal y contractualmente, con relación a su contenido y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
- Los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al Usuario.
- Es la única persona que tiene acceso al correo electrónico desde el cual se inicia el mensaje de datos en la Plataforma Docusign, el cual es reportado por el Usuario a Constructora Bolívar Bogotá S.A. o Constructora Bolívar Cali S. ó de CB Hoteles & Resorts S.A., según aplique.

Por lo anterior, el Usuario declara ser el único titular de la cuenta de correo electrónico a través de la cual se efectúa el Intercambio Electrónico de Datos.

En consecuencia, el Usuario es el único responsable del uso inadecuado que llegue a dar a la plataforma Docusign.

d. Veracidad de los datos:

Los datos introducidos por el usuario en la plataforma Docusign, deberán ser veraces, íntegros y actualizados. El Usuario es el único responsable por el suministro de los datos y, se somete a las consecuencias que tengan cualquier reticencia o ausencia de integridad. El proceso de verificación y validación utiliza los datos que hayan sido suministrados por el Usuario, por lo que su exactitud es indispensable para el normal desarrollo de la firma electrónica. Por esta razón el Usuario se obliga a mantener estos datos debidamente actualizados.

e. El Usuario se obliga a utilizar correctamente el Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

En todo caso el uso que el Usuario haga del Sistema de Firma Electrónica DocuSign debe adecuarse a lo establecido en este documento, la ley colombiana y, demás normas que la complementen, adicionen o modifiquen. El usuario deberá seguir con atención las instrucciones dispuestas en la plataforma Docusign y, páginas que hacen parte integral de la misma. El Usuario será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que pudiere causarse por el inadecuado uso del Sistema.

f. Prohibición Expresa en el Uso del Sistema de Firma Electrónica DocuSign:

Queda expresamente prohibido emplear el Sistema de Firma Electrónica DocuSign para realizar actividades ilícitas o constitutivas de delito conforme a lo normado en el Código Penal Colombiano.

Entre otras actividades que se encuentran prohibidas, se encuentran las siguientes:

- Introducir virus y/o softwares nocivos susceptibles de provocar daños en el Sistema de Firma Electrónica Docusign.
- Introducir o difundir cualquier información y contenidos falsos, ambiguos o inexactos de forma que induzca a error en los documentos objeto de Firma Electrónica.
- Suplantar a terceros.

g. Obligaciones especiales del Usuario:

Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de los documentos suscritos en la Plataforma Docusign, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012, los firmantes se obligan a:

- Mantener control y custodia sobre los datos de creación de su firma.
- Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- Dar aviso oportuno a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. (según corresponda), cuando:

- Sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho, es decir entre otras, los datos han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma;

- Las circunstancias de que tiene conocimiento el usuario dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

Nota: Se entiende que los datos de creación del usuario han quedado en entredicho cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el usuario ha perdido el control o custodia sobre los mismos y, en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

h. Tratamiento de Datos Personales:

El Usuario con el fin de dar cumplimiento al Art. 9 de la Ley 1581 de 2012, art. 10 del Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y, disposiciones afines, autoriza de forma previa, expresa e informada a Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles

& Resorts S.A. para la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión de los datos personales brindados durante el proceso de firmado electrónico en la plataforma Docusign.

Así mismo, declaro conocer que entre los datos a ser suministrados hay información sensible, como la firma electrónica, cuyo suministro es facultativo. Sin embargo, entiendo que la misma expresa mi conformidad con el contenido del documento que es objeto de firma y, por tal razón otorgaré mi consentimiento y autorizo su tratamiento.

El usuario autoriza el tratamiento de sus datos personales referentes a su geolocalización, para efectos del mecanismo de firmado electrónico.

De igual manera, declaro que la recolección de la información personal por parte de Constructora Bolívar Bogotá S.A ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A. tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias de la relación jurídica que se formalice y/o haya sido formalizada, así como, comunicar cualquier información que se requiera para los fines que son objeto de contratación.

El Usuario declara que ha sido informado que como Titular de los Datos cuenta con los siguientes derechos: Acceso, Actualización, Rectificación y Supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida.

Para ello se han dispuesto los siguientes canales de atención, según aplique de la relación que llegue a formalizarse en la Plataforma Docusign:

- **Constructora Bolívar Bogotá S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 134 No 72 – 31 Bogotá D.C.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **Constructora Bolívar Cali S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: www.constructorabolivar.com/pqrs;
- Dirección física: Calle 29 Norte #6BN-22 Cali – Valle.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: www.constructorabolivar.com

- **CB Hoteles & Resorts S.A.:**
- Buzón de solicitudes disponible en: proteccion_datos@zuana.com.co;
- Dirección física: Carrera 2 # 6 – 80 Avenida Tamacá Bello Horizonte en la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: https://www.zuana.com/politica-de-privacidad-de-datos-personales

i. Copyright, Derechos de Autor y Marcas:

Ningún contenido de este documento puede ser copiado, reproducido, publicado, fijado, transmitido, descargado o distribuido de cualquier manera, sin autorización previa de Constructora Bolívar Bogotá S.A. ó Constructora Bolívar Cali S.A. ó de CB Hoteles & Resorts S.A.

j. Legislación aplicable

Los efectos jurídicos de la firma electrónica del usuario en los convenios, contratos y/o documentos firmados en la plataforma Docusign, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las remplacen, adicionen o modifiquen.

k. Aceptación de términos y condiciones:

Al ingresar y, firmar electrónicamente los documentos en el sitio web de DocuSign, el usuario acepta los términos y condiciones de uso del sitio. Así mismo, el usuario acepta todas y cada una de las instrucciones dispuestas a lo largo de estos términos y condiciones.

DocuSign Envelope ID: E7E636BD-0911-4143-AD32-3F9A1D61B9B9

DAVIVIENDA Fiduciaria

ADENDO AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

BAVIERA PARK
ETAPA DOS (2)

Entre los suscritos: **(i) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en el presente documento por **CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.262.328, quien actúa en calidad de Segundo Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos de este ADENDO se denominará el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, y de otra parte; **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente documento por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos de este ADENDO se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS – BAVIERA PARK**, ADENDO que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: El objeto del presente ADENDO 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 de **ETAPA DOS (2)** del PROYECTO. Para tal efecto, la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para la **ETAPA DOS (2)** del 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 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y por el Decreto 1.077 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha del término de duración del presente ADENDO, 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"*.

DAVIVIENDA Fiduciaria

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 cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias de la **ETAPA DOS (2)**, esto es, ciento setenta (170) unidades inmobiliarias de las trescientos cuarenta (340) que la integran. 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. 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 una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR 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 inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta 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 LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
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 ADENDO, 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 ADENDO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los ENCARGOS FIDUCIARIOS 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, si los hubiere, 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 (6°) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en un plazo no mayor a quince (15) días calendario a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Segunda (Duración) del presente ADENDO.

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 éste constituya para el

DAVIVIENDA Fiduciaria

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.

SEGUNDA.- DURACIÓN: El término de duración del presente ADENDO 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.

TERCERA.- Los demás aspectos del ADENDO se manejarán de acuerdo con las condiciones pactadas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS - BAVIERA PARK** suscrito entre las partes.

CUARTA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente ADENDO, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente ADENDO y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatuarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

QUINTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente ADENDO, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente ADENDO el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este ADENDO, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

[redacted]

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA GALINDO
Representante Legal Suplente

LA FIDUCIARIA

CAROLINA CEVALLOS CASTILLO

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CAROLINA CEVALLOS CASTILLO
Representante Legal Suplente

OTROSÍ No. 1 al ADENDO - ETAPA DOS (2)
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS
BAVIERA PARK

Entre los suscritos: **(i) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita el catorce (14) de junio de mil novecientos ochenta y tres (1983) bajo el Número 134489 del Libro IX, identificada con NIT. 860.513.493-1, representada en este Otrosí por **DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.228.907, en su calidad de Primer Suplente General del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**; y **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **CINDY CAROLINA MONDRAGÓN PARADA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.032.382.072, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 1** al **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** del **PROYECTO BAVIERA PARK**, que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022), **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA** celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** para la administración de los recursos en la etapa de preventas del **PROYECTO BAVIERA PARK** que adelanta **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, en adelante **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

SEGUNDA: Que mediante documento privado del día diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022), **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA** celebraron el **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** para la administración

de los recursos en la etapa de preventas de la **ETAPA DOS (2)** del **PROYECTO BAVIERA PARK**, cuyo objeto es el siguiente:

*"**PRIMERA.- OBJETO:** El objeto del presente ADENDO 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 de **ETAPA DOS (2)** del PROYECTO. Para tal efecto, la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.*

*La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para la **ETAPA DOS (2)** del 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 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1.077 de 2015 y con la habilitación para ejercer las actividades antes mencionadas, antes de la fecha del término de duración del presente ADENDO, 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 cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias de la **ETAPA DOS (2)**, esto es, ciento setenta (170) unidades inmobiliarias de las trescientas cuarenta (340) que la integran. 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. 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 una certificación, suscrita por el Representante Legal y Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.*
5. *Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR 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 inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta 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 LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.*
7. *Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.*

(...)"

TERCERA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** ha solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación del Numeral 3 de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente al **OBJETO** del **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, modificando a doscientas cuarenta y nueve (249) el número total de unidades inmobiliarias que conforman la **ETAPA DOS (2)** del **PROYECTO BAVIERA PARK**.

CUARTA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** presentó a **LA FIDUCIARIA** comunicación de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), mediante la cual declara que informará a la totalidad de **CLIENTES** vinculados a la **ETAPA DOS (2)** del **PROYECTO BAVIERA PARK**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, respecto de la modificación a la confirmación de la **ETAPA DOS (2)** del **PROYECTO BAVIERA PARK** en los términos anteriormente descritos. La certificación indicada en la presente **CONSIDERACIÓN** se adjunta al presente Otrosí como Anexo No. 3.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, a través del presente Otrosí No. 1, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 3 de la **CLÁUSULA PRIMERA** correspondiente al **OBJETO** del **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

> *"**PRIMERA.- OBJETO:** El objeto del presente ADENDO 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 de **ETAPA DOS (2)** del PROYECTO. Para tal efecto, la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.*
>
> *La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para la **ETAPA DOS (2)** del 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:*
>
> *(...)*
>
> ***3.** Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el cual es equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias de la **ETAPA DOS (2)**, esto es, ciento veinticinco (125) unidades inmobiliarias de las doscientas cuarenta y nueve (249) que la integran a este mismo porcentaje frente a las unidades inmobiliarias que resulten aprobadas en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Lo anterior deberá ser certificado por el Contador Público y el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.*
>
> *(...)"*

SEGUNDA.- Las demás cláusulas del **ADENDO** de la **ETAPA DOS (2)** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** que no son objeto de modificación a través del presente Otrosí No. 1 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrosí.

TERCERA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrosí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrosí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatuarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrosí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

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

QUINTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrosí el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este Otrosí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

E-SIGNED by DIEGO OSPINA
on 2024-02-29 16:06:49 COT

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
DIEGO JAVIER OSPINA GARZÓN
Representante Legal Suplente

D.V.

LA FIDUCIARIA

E-SIGNED by CINDY CAROLINA MONDRAGON PARADA
on 2024-02-29 18:49:41 COT

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CINDY CAROLINA MONDRAGÓN PARADA
Representante Legal Suplente

A.S.B.M.

cadena

República de Colombia

Aa079534554

Ca405161513

ESCRITURA PUBLICA No. Nº 8070 — 20 DIC 2022

NÚMERO: OCHO MIL SETENTA (8070)

DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

DE FECHA: VEINTE (20) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

CLASE(S) DE ACTO(S) O CONTRATO(S):

0409 – PODER ESPECIAL

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA

Nit. No. 860.003.020-1

A: LUZ STELLA RODRIGUEZ ALARCON

C.C. No. 52.497.759 DE BOGOTA D.C.

CARLOS ARTURO GARCIA OCAMPO

C.C. No. 79.737.349 DE BOGOTA D.C.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2.022) al despacho de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) doctor(a) PATRICIA TÉLLEZ LOMBANA como Notario(a) TITULAR

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

compareció **GUILLERMO ANDRÉS GONZÁLEZ VARGAS**, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.722.135**, quien obra en este acto en nombre y representación del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.** en adelante **BBVA COLOMBIA - NIT 860.003.020-1**, entidad bancaria legalmente constituida y establecida en Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C., en su calidad de Representante Legal como Vicepresidente Ejecutivo de Client Solutions, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza con este instrumento para que haga parte del mismo,

NOTARIA 72 Bogotá D.C. Copia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia cadena.

manifestó: ----------

PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento público confiere poder especial, amplio y suficiente a los funcionarios **LUZ STELLA RODRÍGUEZ ALARCÓN** identificada con cédula de ciudadanía número **52.497.759** expedida en Bogotá D.C. y a **CARLOS ARTURO GARCÍA OCAMPO** identificado con cédula de ciudadanía **79.737.349** expedida en Bogotá D.C, para que en nombre y representación del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"** y sin exceder los 3.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes: ----------

i) Suscriba las escrituras públicas de constitución, ampliación, modificación, liberación parcial y/o cancelación de las hipotecas constituidas a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, así como cualquier otra que se requiera en desarrollo de las mismas y que estén relacionadas con la gestión de los gravámenes hipotecarios que se tramiten a través de los Centros Hipotecarios del Banco. ----------

ii) Para ceder garantías, aceptar cesiones, endosar y aceptar endoso de pagarés de crédito hipotecario. ----------

iii) Para suscribir en nombre del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, los contratos de leasing habitacional, las escrituras públicas de compraventa, las cesiones de las promesas, aclaraciones de bienes inmuebles objeto de las operaciones de leasing habitacional. ----------

SEGUNDO. - El poder que se otorga no podrá ser sustituido respecto de una o todas las facultades conferidas. ----------

TERCERO. - Que en ejercicio del poder que se le otorga por medio del presente instrumento no habrá lugar al reconocimiento del pago de honorarios ni de cualquier otra una remuneración distinta de la que le corresponde al apoderado como empleado de BBVA Colombia. ----------

CUARTO.- Que el presente poder termina automáticamente, además de las causas legales, por revocación o si el apoderado deja de ser empleado de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA Colombia - por cualquier motivo.

QUINTO.- El Apoderado podrá solicitar copias sustitutivas a favor del banco,

NOTARIA 72 Bogotá D.C. Copia

cadena

República de Colombia

8070

Aa079534527

Ca495161512

acogiéndose a lo previsto en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, y poder otorgado por los hipotecantes al Banco en las escrituras de Constitución de Hipotecas. ----------

SEXTO.- El presente **PODER** se otorga de conformidad con el extracto del Acta nro. 1.708 de la Junta Directiva de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022) de BBVA Colombia. ----------

---

---------- HASTA AQUÍ LA MINUTA ENVIADA POR LOS INTERESADOS ----------

---

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.----------

---

---------- **CONSENTIMIENTO, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES** ----------

---

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 del 2.012, "Por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de Datos Personales", y de conformidad con lo señalado en el Decreto 1377del 2.013, los intervinientes en el presente acto aceptamos que, en caso de ser necesario nos envíen comunicaciones y notificaciones electrónicas al siguiente correo: ----------

Nombre: **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA**----------

Correo Electrónico: andrea.giraldo@bbva.com ----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leído el presente instrumento por el(la)(los) compareciente(s) y advertido(s) de las formalidades legales, lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo el Notario, quien doy fe y por esto lo autorizo. El(la) Notario(a) Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C., autoriza al representante legal de la entidad

---

NOTARIA 72 Bogotá D.C.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia cadena. Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Art. 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 26 de mayo de 2015. La presente escritura se extendió en las hojas notariales números: ----------

Aa079534554 —— Aa079534527 —— Aa079534528 ----------

DERECHOS NOTARIALES LIQUIDADOS SEGÚN DECRETO 1069 DEL 26 DE MAYO DEL 2015 DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO Y RESOLUCIÓN 00755 DEL 26 DE ENERO DEL 2.022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ----------

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS $ 66.200.oo ----------

IVA $ 27.493.oo ----------

SUPERINTENDENCIA $ 7.150.oo ----------

RETENCIÓN EN LA FUENTE $ 0.oo ----------

FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO $ 7.150.oo ----------

GUILLERMO ANDRES GONZALEZ VARGAS

C. C. No. 7722135 Neiva

EN REPRESENTACIÓN DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA

Nit. No. 860.003.020-1

NOTARIA 72 Bogotá D.C. Copia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

144

cadena

República de Colombia

Aa079534528

Ca495161511

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA No. 8070

DE FECHA: 20 DIC 2022

Patricia Téllez Lombana
NOTARÍA SETENTA Y DOS

PATRICIA TÉLLEZ LOMBANA

NOTARÍA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Elaboró: Leidy Lopez T-44044
Testa:
Índex:
Tomó Firma(s):
Numeró:
Caja:
Completó: Ángela Mora
Revisó:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia cadena

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

NOTARIA 72 Bogotá D.C. Copia

Aa079534528

Ca495161511

11203Qc0QAUAGUQ9

09-06-22

114010955ROCCPF

NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Dra. Patricia Téllez Lombana – Notaria

NIT 51.933.924-1

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **8070**

ES **CUARTA** COPIA EN REPRODUCCIÓN MECÁNICA DE SU ORIGINAL, DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **8070** DE FECHA **20** DE **DICIEMBRE** DEL **2022** QUE SE EXPIDE EN **03** HOJAS DE PAPEL AUTORIZADO. ARTICULO 1 DEL DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO DEL 2013 .

SE EXPIDE EN BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL A LOS **SEIS (06)** DÍAS DEL MES DE **SEPTIEMBRE** DEL **2024**

CON DESTINO A: **EL INTERESADO .**

JUAN DARIO PALACIOS MANJARREZ
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CIRCULO DE BOGOTA.D.C.

QUE VERIFICADO EL ORIGINAL DE LA PRESENTE ESCRITURA **NO** SE HALLO NOTA ALGUNA DE REVOCACION TOTAL O PARCIAL, POR LO TANTO SE ENCUENTRA **VIGENTE** EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA .

SE EXPIDE EN BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL A LOS **SEIS (06)** DÍAS DEL MES DE **SEPTIEMBRE** DEL **2024**

CON DESTINO A: **EL INTERESADO .**

JUAN DARIO PALACIOS MANJARREZ
NOTARIO ENCARGADO
NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CIRCULO DE BOGOTA.D.C

NOTARIA 72
Bogotá D.C.
Copia

Ca554875479

Notaría 72

Dra. Patricia Téllez Lombana

CERTIFICADO No 1335

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

Que mediante la escritura pública número **Ocho Mil Setenta** (8070) de fecha **Veinte** (20) de **Diciembre** del año **Dos Mil Veintidós** (2.022) otorgada en la Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C.----------

compareció **GUILLERMO ANDRÉS GONZÁLEZ VARGAS**, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.722.135**, quien obra en este acto en nombre y representación del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.** en adelante **BBVA COLOMBIA - NIT 860.003.020-1**, entidad bancaria legalmente constituida y establecida en Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C., en su calidad de Representante Legal como Vicepresidente Ejecutivo de Client Solutions, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocoliza con este instrumento para que haga parte del mismo, manifestó: ----------

PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento público confiere poder especial, amplio y suficiente a los funcionarios **LUZ STELLA RODRÍGUEZ ALARCÓN** identificada con cédula de ciudadanía número **52.497.759** expedida en Bogotá D.C. y a **CARLOS ARTURO GARCÍA OCAMPO** identificado con cédula de ciudadanía **79.737.349** expedida en Bogotá D.C, para que en nombre y representación del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"** y sin exceder los 3.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes: ----------

i) Suscriba las escrituras públicas de constitución, ampliación, modificación, liberación parcial y/o cancelación de las hipotecas constituidas a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, así como cualquier otra que se requiera en desarrollo de las mismas y que estén relacionadas con la gestión de los gravámenes hipotecarios que se tramiten a través de los Centros Hipotecarios del Banco. ----------

ii) Para ceder garantías, aceptar cesiones, endosar y aceptar endoso de pagarés de crédito hipotecario. ----------

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca554875479
99-07-25
cadena.
SISTEMA DE GESTIÓN

iii) Para suscribir en nombre del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, los contratos de leasing habitacional, las escrituras públicas de compraventa, las cesiones de las promesas, aclaraciones de bienes inmuebles objeto de las operaciones de leasing habitacional. ----------

SEGUNDO. - El poder que se otorga no podrá ser sustituido respecto de una o todas las facultades conferidas. ----------

TERCERO. - Que en ejercicio del poder que se le otorga por medio del presente instrumento no habrá lugar al reconocimiento del pago de honorarios ni de cualquier otra una remuneración distinta de la que le corresponde al apoderado como empleado de BBVA Colombia. ----------

CUARTO.- Que el presente poder termina automáticamente, además de las causas legales, por revocación o si el apoderado deja de ser empleado de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA Colombia - por cualquier motivo.

QUINTO.- El Apoderado podrá solicitar copias sustitutivas a favor del banco, acogiéndose a lo previsto en el articulo 81 del Decreto 960 de 1970, y poder otorgado por los hipotecantes al Banco en las escrituras de Constitución de Hipotecas. --------

SEXTO.- El presente **PODER** se otorga de conformidad con el extracto del Acta nro. 1.708 de la Junta Directiva de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022) de BBVA Colombia. ----------

Que verificado el original de la presente escritura, **NO** se halló nota alguna de **revocación** total o parcial, por lo tanto se encuentra **VIGENTE** en el protocolo de ésta Notaría.

Expedido este certificado, en Bogotá, D.C. a los **Cuatro (4)** días del mes de **septiembre** del año **Dos Mil Veinticinco (2025)**

MIGUEL ANTONIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
ENCARGADO SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO **2025-015960-6**
DE FECHA: **1 DE SEPTIEMBRE DE 2025** DE LA SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO Y REGISTRO

Docusign Envelope ID: E43D1F30-B782-41A5-981A-C1F6750E9993

CONSTRUCTORA BOLÍVAR

Bogotá, 10 de octubre de 2025

Señores
SECRETARIA DEL HÁBITAT
SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO
Ciudad

ASUNTO: Autorización para Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda

PROYECTO: BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)

ORLANDO NEIRA RAMIREZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 94.449.970, obrando en calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con NIT: 860.513.493-1, sociedad comercial constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa en su calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO BAVIERA PARK y en virtud de la coadyuvancia que se adjunta, por medio del presente escrito y en uso de mis facultades legales **AUTORIZO** al señor **CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.061.104 de Bogotá, para que radique ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C. toda la documentación requerida para el trámite de enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondientes al Proyecto BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)

El autorizado podrá realizar las diligencias necesarias para el trámite, incluida la presentación y entrega de documentos, recepción de constancias de radicación, y cualquier otra gestión necesaria para dicho proceso.

Esta autorización se otorga únicamente para los fines antes descritos y tendrá validez hasta que el trámite mencionado culmine o hasta que sea revocada expresamente por el suscrito.

Atentamente,

DocuSigned by:
85D1251C8C1A416...

ORLANDO NEIRA RAMIREZ
Representante Legal
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

docusign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: E43D1F30-B782-41A5-981A-C1F6750E9993
Asunto: Autorización para radicación permiso de ventas BAVIERA PARK ETAPA 2.
Sobre de origen:
Páginas del documento: 1
Páginas del certificado: 7
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Firmas: 1
Iniciales: 0

Estado: Completado

Autor del sobre:
Angelica Maria Pico Casanova
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Calle 134 # 72 - 31 Bogotá
Bogotá, Cundinamarca 111111
angelica.pico@cbolivar.com
Dirección IP: 190.99.185.9

Seguimiento de registro

Estado: Original
10/10/2025 8:28:58

Titular: Angelica Maria Pico Casanova
angelica.pico@cbolivar.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
ORLANDO NEIRA RAMIREZ oneira@cbolivar.com DIRECTOR EJECUTIVO FINANCIERO Constructora Bolivar S.A Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (opcional)	DocuSigned by:  Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 190.130.102.247 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 10/10/2025 8:29:33 Visto: 10/10/2025 8:30:25 Firmado: 10/10/2025 8:31:33

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
Aceptado: 10/10/2025 8:30:25
ID: b7ceaa544-c08c-4c1f-8249-2e3a2f8aae77

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de notario	**Firma**	**Fecha y hora**

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	10/10/2025 8:29:33
Certificado entregado	Seguridad comprobada	10/10/2025 8:30:25
Firma completada	Seguridad comprobada	10/10/2025 8:31:33
Completado	Seguridad comprobada	10/10/2025 8:31:33

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Divulgación de firma y Registro electrónicos

Docusign Envelope ID: B0A17E99-1753-425B-B75C-58082DEC5997

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA (dic) 1/2021 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA - Crisa Helios COPE

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	3. ÁREA DEL LOTE (M2)	4. NÚMERO UNIDADES	5. CASAS	6. LOTES
BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)	10343.63	359	0	0
7. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	8. FECHA DE LICENCIA(mes-año)	9. FECHA INICIO DEL PROYECTO	10. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	11. FECHA DE VENTAS DEL PROYECTO
KR 52A 174B - 67	2023-sep-22	2023-ene	2027-nov	2027-nov

FILA VALIDACION

	% PRESUPUESTO (SOLES)	% TOTAL FLUJO (Ene-Dic)	% diferencia (Flujo - Presupuesto)	Porcentaje del proyecto	ago-2023 Anticipo	sep-2023 Periodo 1	oct-2023 Periodo 2	nov-2023 Periodo 3	dic-2023 Periodo 4	ene-2024 Periodo 5	feb-2024 Periodo 6	mar-2024 Periodo 7	abr-2024 Periodo 8	may-2024 Periodo 9	jun-2024 Periodo 10	jul-2024 Periodo 11	ago-2024 Periodo 12	sep-2024 Periodo 13	oct-2024 Periodo 14	nov-2024 Periodo 15	dic-2024 Periodo 16	ene-2025 Periodo 17	feb-2025 Periodo 18	mar-2025 Periodo 19	abr-2025 Periodo 20	may-2025 Periodo 21	jun-2025 Periodo 22	jul-2025 Periodo 23	ago-2025 Periodo 24
FUENTES				Anticipo 0	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12	Periodo 13	Periodo 14	Periodo 15	Periodo 16	Periodo 17	Periodo 18	Periodo 19	Periodo 20	Periodo 21	Periodo 22	Periodo 23	Periodo 24
01. TERRENOS	8,999,007	8,999,007	0.00%	8,999,007																								
02. RECURSOS PROPIOS	7,284,843	7,284,843	0.00%		749,280	236,894	92,938	207,518	322,099	270,367	219,038	367,940	520,039	1,380,851	1,106,312	804,342					1,007,096								
03. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	38,080,000	38,080,000	0.00%													3,875,078	710,662	1,865,374	2,867,937	3,586,866	4,877,442	5,060,765	5,865,817	3,574,861	2,639,237	2,194,499		
04. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.00%																									
05. VENTAS FINANCIACION	1,920,102	1,920,102	0.00%													1,920,102												
06. VENTAS PROYECTO	57,420,859	57,420,859	0.00%														1,525,609	1,827,223	1,174,901	1,363,887	1,691,383	2,137,778	9,136,998	6,689,602	2,155,911	19,032,993	9,637,171	1,565,609
(OTROS PROPIEDAD)	0	0	0.00%																									
TOTAL FUENTES	**114,020,811**	**114,020,811**	**0.00%**		**749,280**	**236,894**	**92,938**	**207,518**	**322,099**	**270,367**	**219,038**	**367,940**	**520,039**	**1,380,851**	**1,106,312**	**6,707,743**	**2,235,751**	**3,692,597**	**4,042,838**	**4,950,753**	**7,475,922**	**8,198,533**	**15,002,597**	**10,264,544**	**4,795,208**	**39,077,492**	**8,125,721**	**1,565,609**
USOS					Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12	Periodo 13	Periodo 14	Periodo 15	Periodo 16	Periodo 17	Periodo 18	Periodo 19	Periodo 20	Periodo 21	Periodo 22	Periodo 23	Periodo 24
01. TERRENOS	8,999,007	8,999,007	0.00%												718,357	5,409,906	1,766,596	282,487	504,129		584,531							
02. COSTOS DIRECTOS	34,807,124	34,807,124	0.00%													28,229	814,661	2,113,882	2,853,114	3,863,407	5,155,789	5,011,596	4,212,337	2,780,498	2,680,726	2,224,804	1,149,584	394,921
03. COSTOS INDIRECTOS	10,343,614	10,343,614	0.00%		155,711	236,894	92,938	207,518	322,099	270,367	219,038	367,940	520,039	1,380,851	391,955	1,130,183	332,114	448,042	335,094	270,266	436,231	652,247	955,409	397,798	787,873	116,852	62,621	94,609
07. GASTOS FINANCIEROS	1,495,711	1,495,711	0.00%													38,416	62,380	91,136	118,501	165,845	228,080	239,689	191,858	217,712	140,252			
08. GASTOS DE VENTAS	1,249,496	1,249,496	0.00%		592,578															652,827								
09. RECURSOS PROPIOS	7,284,843	7,284,843	0.00%																				1,808,294	4,289,404		216,549	198,550	
10. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	38,080,000	38,080,000	0.00%																		1,087,212	2,850,989	8,052,818	1,305,071	1,000,560	17,710,171	6,125,079	
11. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.00%																									
12. OTROS PAGOS (*)	0	0	0.00%																									
13. TOTAL USOS	**102,905,795**	**102,905,795**	**0.00%**		**748,289**	**236,894**	**92,938**	**207,518**	**322,099**	**270,367**	**219,038**	**367,940**	**520,039**	**1,380,851**	**1,106,312**	**6,707,743**	**2,235,751**	**3,692,597**	**4,042,838**	**4,950,753**	**7,475,922**	**8,198,533**	**15,002,597**	**10,264,544**	**4,795,208**	**26,077,492**	**8,125,721**	**331,330**
14. SALDO PARA INVERSIONES	**11,694,016**	**11,694,016**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,911,688**	**1,234,938**
15. SALDO ACUMULADO					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,911,688**	**3,756,626**

(*) OTROS EGRESOS (Especificar)

(**) OTROS PAGOS (Especificar)

16. OBSERVACIÓN

ELABORADO POR

CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

182

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 22 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)				
DIRECCIÓN:	KR 52A 174B - 67				
APARTAMENTOS:	249	CASAS:	0	LOTES:	0

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	5,014 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	1,776,691 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	12,353 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	4,581,801 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 8,908,007	721,096 $/m²	15.7%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 34,607,124	2,801,418 $/m²	61.1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 10,343,614	837,307 $/m²	18.3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 1,495,711	121,077 $/m²	2.6%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 1,246,496	100,903 $/m²	2.2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 56,600,952	4,581,801 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 59,356,961	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 2,756,009	4.6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 8,908,007	15.7%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 7,384,843	13.0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 38,380,000	67.8%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 1,928,102	3.4%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 56,600,952	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ: CIRO ALFONSO MORALES ORTIZ

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2024 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006 Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012 artículo 345, literal c)

1. Fecha elaboración 26-Sep-22	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.			3 Nombre del proyecto de Vivienda BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)			
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	242,180	38.82	6,723	150.89		2027	$ 1,614,534
Valor mínimo	228,472	36.02	5,939	141.51			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 249		VIS NO VIS 0		No VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Representante Legal	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿La Construcción se ejecutó como NO VIS?	NO
Totales 249	$ 59,359,991	9,183.80 m²	$ 17,907,088			30.00%	

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	Torre 2 Apartamento 212	228,472	37.53	68,542	228,472	6,088	30.00%	VIS
2	Torre 2 Apartamento 213	228,472	36.02	68,542	456,944	6,343	30.00%	VIS
3	Torre 2 Apartamento 214	228,472	36.02	68,542	685,415	6,343	30.00%	VIS
4	Torre 2 Apartamento 215	**242,180**	36.02	72,654	927,595	**6,723**	30.00%	VIS
5	Torre 2 Apartamento 216	228,472	36.02	68,542	1,156,067	6,343	30.00%	VIS
6	Torre 2 Apartamento 217	228,472	36.02	68,542	1,384,539	6,343	30.00%	VIS
7	Torre 2 Apartamento 218	**242,180**	36.77	72,654	1,626,719	6,586	30.00%	VIS
8	Torre 2 Apartamento 219	228,472	37.57	68,542	1,855,191	6,081	30.00%	VIS
9	Torre 2 Apartamento 220	**242,180**	38.47	72,654	2,097,371	6,295	30.00%	VIS
10	Torre 2 Apartamento 312	228,472	37.53	68,542	2,325,842	6,088	30.00%	VIS
11	Torre 2 Apartamento 313	228,472	36.02	68,542	2,554,314	6,343	30.00%	VIS
12	Torre 2 Apartamento 314	228,472	36.02	68,542	2,782,786	6,343	30.00%	VIS
13	Torre 2 Apartamento 315	228,472	36.02	68,542	3,011,258	6,343	30.00%	VIS
14	Torre 2 Apartamento 316	228,472	36.02	68,542	3,239,729	6,343	30.00%	VIS
15	Torre 2 Apartamento 317	228,472	36.02	68,542	3,468,201	6,343	30.00%	VIS
16	Torre 2 Apartamento 318	228,472	36.77	68,542	3,696,673	6,214	30.00%	VIS
17	Torre 2 Apartamento 319	228,472	37.57	68,542	3,925,145	6,081	30.00%	VIS
18	Torre 2 Apartamento 320	228,472	38.47	68,542	4,153,616	5,939	30.00%	VIS
19	Torre 2 Apartamento 331	**242,180**	37.24	72,654	4,395,796	6,503	30.00%	VIS
20	Torre 2 Apartamento 332	228,472	36.77	68,542	4,624,268	6,214	30.00%	VIS
21	Torre 2 Apartamento 333	228,472	36.85	68,542	4,852,740	6,200	30.00%	VIS
22	Torre 2 Apartamento 334	228,472	36.77	68,542	5,081,212	6,214	30.00%	VIS
23	Torre 2 Apartamento 335	228,472	36.85	68,542	5,309,683	6,200	30.00%	VIS
24	Torre 2 Apartamento 336	228,472	37.89	68,542	5,538,155	6,030	30.00%	VIS
25	Torre 2 Apartamento 412	228,472	37.53	68,542	5,766,627	6,088	30.00%	VIS
26	Torre 2 Apartamento 413	228,472	36.02	68,542	5,995,099	6,343	30.00%	VIS
27	Torre 2 Apartamento 414	228,472	36.02	68,542	6,223,570	6,343	30.00%	VIS
28	Torre 2 Apartamento 415	228,472	36.02	68,542	6,452,042	6,343	30.00%	VIS
29	Torre 2 Apartamento 416	228,472	36.02	68,542	6,680,514	6,343	30.00%	VIS
30	Torre 2 Apartamento 417	228,472	36.02	68,542	6,908,986	6,343	30.00%	VIS
31	Torre 2 Apartamento 418	228,472	36.77	68,542	7,137,457	6,214	30.00%	VIS
32	Torre 2 Apartamento 419	228,472	37.57	68,542	7,365,929	6,081	30.00%	VIS
33	Torre 2 Apartamento 420	228,472	38.47	68,542	7,594,401	5,939	30.00%	VIS
34	Torre 2 Apartamento 431	228,472	37.24	68,542	7,822,873	6,135	30.00%	VIS
35	Torre 2 Apartamento 432	228,472	36.77	68,542	8,051,344	6,214	30.00%	VIS
36	Torre 2 Apartamento 433	228,472	36.85	68,542	8,279,816	6,200	30.00%	VIS
37	Torre 2 Apartamento 434	228,472	36.77	68,542	8,508,288	6,214	30.00%	VIS
38	Torre 2 Apartamento 435	228,472	36.85	68,542	8,736,760	6,200	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

198

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2023

CÓDIGO PM05-FO121

VERSIÓN 8

ANEXO DE VENTAS
<Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 345, literal c)

1. Fecha elaboración: 2023-sep-22	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda: RIVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)			
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	242,180	38.82	6,723	150.00		2027	$ 1,614,534
Valor mínimo	228,472	36.02	5,839	141.51			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			VIS 249	VIS NO VIS 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Profesional responsable	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Un Construcción se aprobó como MD VIS?	NO

Totales	249	$ 59,388,961	9,183.80 m²	$ 17,807,088			30.00%	
ITEM	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. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
39	Torre 2 Apartamento 436	228,472	37.89	68,542	8,965,231	6,030	30.00%	VIS
40	Torre 2 Apartamento 512	228,472	37.53	68,542	9,193,703	6,088	30.00%	VIS
41	Torre 2 Apartamento 513	228,472	36.02	68,542	9,422,175	6,343	30.00%	VIS
42	Torre 2 Apartamento 514	228,472	36.02	68,542	9,650,647	6,343	30.00%	VIS
43	Torre 2 Apartamento 515	228,472	36.02	68,542	9,879,118	6,343	30.00%	VIS
44	Torre 2 Apartamento 516	228,472	36.02	68,542	10,107,590	6,343	30.00%	VIS
45	Torre 2 Apartamento 517	228,472	36.02	68,542	10,336,062	6,343	30.00%	VIS
46	Torre 2 Apartamento 518	228,472	36.77	68,542	10,564,534	6,214	30.00%	VIS
47	Torre 2 Apartamento 519	228,472	37.57	68,542	10,793,005	6,081	30.00%	VIS
48	Torre 2 Apartamento 520	228,472	38.47	68,542	11,021,477	5,939	30.00%	VIS
49	Torre 2 Apartamento 531	228,472	37.24	68,542	11,249,949	6,135	30.00%	VIS
50	Torre 2 Apartamento 532	228,472	36.77	68,542	11,478,421	6,214	30.00%	VIS
51	Torre 2 Apartamento 533	228,472	36.85	68,542	11,706,892	6,200	30.00%	VIS
52	Torre 2 Apartamento 534	228,472	36.77	68,542	11,935,364	6,214	30.00%	VIS
53	Torre 2 Apartamento 535	228,472	36.85	68,542	12,163,836	6,200	30.00%	VIS
54	Torre 2 Apartamento 536	228,472	37.89	68,542	12,392,308	6,030	30.00%	VIS
55	Torre 2 Apartamento 612	228,472	37.53	68,542	12,620,779	6,088	30.00%	VIS
56	Torre 2 Apartamento 613	228,472	36.02	68,542	12,849,251	6,343	30.00%	VIS
57	Torre 2 Apartamento 614	228,472	36.02	68,542	13,077,723	6,343	30.00%	VIS
58	Torre 2 Apartamento 615	228,472	36.02	68,542	13,306,195	6,343	30.00%	VIS
59	Torre 2 Apartamento 616	228,472	36.02	68,542	13,534,666	6,343	30.00%	VIS
60	Torre 2 Apartamento 617	228,472	36.02	68,542	13,763,138	6,343	30.00%	VIS
61	Torre 2 Apartamento 618	228,472	36.77	68,542	13,991,610	6,214	30.00%	VIS
62	Torre 2 Apartamento 619	228,472	37.57	68,542	14,220,082	6,081	30.00%	VIS
63	Torre 2 Apartamento 620	228,472	38.47	68,542	14,448,553	5,939	30.00%	VIS
64	Torre 2 Apartamento 631	228,472	37.24	68,542	14,677,025	6,135	30.00%	VIS
65	Torre 2 Apartamento 632	228,472	36.77	68,542	14,905,497	6,214	30.00%	VIS
66	Torre 2 Apartamento 633	228,472	36.85	68,542	15,133,969	6,200	30.00%	VIS
67	Torre 2 Apartamento 634	228,472	36.77	68,542	15,362,440	6,214	30.00%	VIS
68	Torre 2 Apartamento 635	228,472	36.85	68,542	15,590,912	6,200	30.00%	VIS
69	Torre 2 Apartamento 636	228,472	37.89	68,542	15,819,384	6,030	30.00%	VIS
70	Torre 2 Apartamento 712	228,472	37.53	68,542	16,047,856	6,088	30.00%	VIS
71	Torre 2 Apartamento 713	228,472	36.02	68,542	16,276,327	6,343	30.00%	VIS
72	Torre 2 Apartamento 714	228,472	36.02	68,542	16,504,799	6,343	30.00%	VIS
73	Torre 2 Apartamento 715	228,472	36.02	68,542	16,733,271	6,343	30.00%	VIS
74	Torre 2 Apartamento 716	**242,180**	36.02	72,654	16,975,451	**6,723**	30.00%	VIS
75	Torre 2 Apartamento 717	**242,180**	36.02	72,654	17,217,631	**6,723**	30.00%	VIS
76	Torre 2 Apartamento 718	**242,180**	36.77	72,654	17,459,811	6,586	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 08/11/2023 | CÓDIGO PM05-FO121 | VERSIÓN 10

MERCADO DE VIVIENDA
-Otras Metas COPE

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) 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-sep-22	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.	BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)

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	242,180	38.82	6,723	150.00		2027	$ 1,614,534
Valor mínimo	226,472	26.02	5,935	141.51			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 249		VIS NO VIP: 0		NO VIP/VIS: 0

9. Observación:

10. [illegible]

FILA VALIDACIÓN

Indique: ¿La Enajenación se ajustará como NO VIS?: NO

Totales	249	$ 59,356,961	9,163.80 m²	$ 17,807,088			30.00%	
ITEM	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
77	Torre 2 Apartamento 719	242,180	37.57	72,654	17,701,991	6,446	30.00%	VIS
78	Torre 2 Apartamento 729	242,180	38.47	72,654	17,944,171	6,295	30.00%	VIS
79	Torre 2 Apartamento 731	242,180	37.24	72,654	18,186,351	6,503	30.00%	VIS
80	Torre 2 Apartamento 732	242,180	36.77	72,654	18,428,531	6,586	30.00%	VIS
81	Torre 2 Apartamento 733	242,180	36.85	72,654	18,670,711	6,572	30.00%	VIS
82	Torre 2 Apartamento 734	242,180	36.77	72,654	18,912,891	6,586	30.00%	VIS
83	Torre 2 Apartamento 735	242,180	36.85	72,654	19,155,072	6,572	30.00%	VIS
84	Torre 2 Apartamento 736	242,180	37.89	72,654	19,397,252	6,392	30.00%	VIS
85	Torre 2 Apartamento 812	242,180	37.53	72,654	19,639,432	6,453	30.00%	VIS
86	Torre 2 Apartamento 813	242,180	36.02	72,654	19,881,612	6,723	30.00%	VIS
87	Torre 2 Apartamento 814	242,180	36.02	72,654	20,123,792	6,723	30.00%	VIS
88	Torre 2 Apartamento 815	242,180	36.02	72,654	20,365,972	6,723	30.00%	VIS
89	Torre 2 Apartamento 816	242,180	36.02	72,654	20,608,152	6,723	30.00%	VIS
90	Torre 2 Apartamento 817	242,180	36.02	72,654	20,850,332	6,723	30.00%	VIS
91	Torre 2 Apartamento 818	242,180	36.77	72,654	21,092,512	6,586	30.00%	VIS
92	Torre 2 Apartamento 819	242,180	37.57	72,654	21,334,692	6,446	30.00%	VIS
93	Torre 2 Apartamento 820	242,180	38.47	72,654	21,576,872	6,295	30.00%	VIS
94	Torre 2 Apartamento 831	242,180	37.24	72,654	21,819,052	6,503	30.00%	VIS
95	Torre 2 Apartamento 832	242,180	36.77	72,654	22,061,232	6,586	30.00%	VIS
96	Torre 2 Apartamento 833	242,180	36.85	72,654	22,303,412	6,572	30.00%	VIS
97	Torre 2 Apartamento 834	242,180	36.77	72,654	22,545,592	6,586	30.00%	VIS
98	Torre 2 Apartamento 835	242,180	36.85	72,654	22,787,772	6,572	30.00%	VIS
99	Torre 2 Apartamento 836	242,180	37.89	72,654	23,029,952	6,392	30.00%	VIS
100	Torre 2 Apartamento 912	242,180	37.53	72,654	23,272,132	6,453	30.00%	VIS
101	Torre 2 Apartamento 913	242,180	36.02	72,654	23,514,313	6,723	30.00%	VIS
102	Torre 2 Apartamento 914	242,180	36.02	72,654	23,756,493	6,723	30.00%	VIS
103	Torre 2 Apartamento 915	242,180	36.02	72,654	23,998,673	6,723	30.00%	VIS
104	Torre 2 Apartamento 916	242,180	36.02	72,654	24,240,853	6,723	30.00%	VIS
105	Torre 2 Apartamento 917	242,180	36.02	72,654	24,483,033	6,723	30.00%	VIS
106	Torre 2 Apartamento 918	242,180	36.77	72,654	24,725,213	6,586	30.00%	VIS
107	Torre 2 Apartamento 919	242,180	37.57	72,654	24,967,393	6,446	30.00%	VIS
108	Torre 2 Apartamento 920	242,180	38.47	72,654	25,209,573	6,295	30.00%	VIS
109	Torre 2 Apartamento 931	242,180	37.24	72,654	25,451,753	6,503	30.00%	VIS
110	Torre 2 Apartamento 932	242,180	36.77	72,654	25,693,933	6,586	30.00%	VIS
111	Torre 2 Apartamento 933	242,180	36.85	72,654	25,936,113	6,572	30.00%	VIS
112	Torre 2 Apartamento 934	242,180	36.77	72,654	26,178,293	6,586	30.00%	VIS
113	Torre 2 Apartamento 935	242,180	36.85	72,654	26,420,473	6,572	30.00%	VIS
114	Torre 2 Apartamento 936	242,180	37.89	72,654	26,662,653	6,392	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

200

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 08/10/2015 | CÓDIGO FM05-FO121 | VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2015-sep-22	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.	BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)

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	242,180	38.82	6,723	150.00		2027	$ 1,614,534
Valor mínimo	226,472	35.07	6,639	141.51			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 249		VIS PRIORITARIA: 0		NO VIP/VIS: 0

9. Observación		10. [illegible]
FILA VALIDACIÓN		Indique ¿Un Cumplimiento no aplicó como NO VIS? NO

Totales	249	$ 59,356,961	9,183.80 m²	$ 17,807,088			30.00%	
ITEM	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
115	Torre 2 Apartamento 1012	242,180	37.53	72,654	26,904,833	6,453	30.00%	VIS
116	Torre 2 Apartamento 1013	242,180	36.02	72,654	27,147,013	6,723	30.00%	VIS
117	Torre 2 Apartamento 1014	242,180	36.02	72,654	27,389,193	6,723	30.00%	VIS
118	Torre 2 Apartamento 1015	242,180	36.02	72,654	27,631,373	6,723	30.00%	VIS
119	Torre 2 Apartamento 1016	242,180	36.02	72,654	27,873,554	6,723	30.00%	VIS
120	Torre 2 Apartamento 1017	242,180	36.02	72,654	28,115,734	6,723	30.00%	VIS
121	Torre 2 Apartamento 1018	242,180	36.77	72,654	28,357,914	6,586	30.00%	VIS
122	Torre 2 Apartamento 1019	242,180	37.57	72,654	28,600,094	6,446	30.00%	VIS
123	Torre 2 Apartamento 1020	242,180	38.47	72,654	28,842,274	6,295	30.00%	VIS
124	Torre 2 Apartamento 1031	242,180	37.24	72,654	29,084,454	6,503	30.00%	VIS
125	Torre 2 Apartamento 1032	242,180	36.77	72,654	29,326,634	6,586	30.00%	VIS
126	Torre 2 Apartamento 1033	242,180	36.85	72,654	29,568,814	6,572	30.00%	VIS
127	Torre 2 Apartamento 1034	242,180	36.77	72,654	29,810,994	6,586	30.00%	VIS
128	Torre 2 Apartamento 1035	242,180	36.85	72,654	30,053,174	6,572	30.00%	VIS
129	Torre 2 Apartamento 1036	242,180	37.89	72,654	30,295,354	6,392	30.00%	VIS
130	Torre 2 Apartamento 1112	242,180	37.53	72,654	30,537,534	6,453	30.00%	VIS
131	Torre 2 Apartamento 1113	242,180	36.02	72,654	30,779,714	6,723	30.00%	VIS
132	Torre 2 Apartamento 1114	242,180	36.02	72,654	31,021,894	6,723	30.00%	VIS
133	Torre 2 Apartamento 1115	242,180	36.02	72,654	31,264,074	6,723	30.00%	VIS
134	Torre 2 Apartamento 1116	242,180	36.02	72,654	31,506,254	6,723	30.00%	VIS
135	Torre 2 Apartamento 1117	242,180	36.02	72,654	31,748,434	6,723	30.00%	VIS
136	Torre 2 Apartamento 1118	242,180	36.82	72,654	31,990,614	6,577	30.00%	VIS
137	Torre 2 Apartamento 1119	242,180	37.64	72,654	32,232,794	6,434	30.00%	VIS
138	Torre 2 Apartamento 1120	242,180	38.82	72,654	32,474,975	6,239	30.00%	VIS
139	Torre 2 Apartamento 1131	242,180	37.63	72,654	32,717,155	6,436	30.00%	VIS
140	Torre 2 Apartamento 1132	242,180	36.82	72,654	32,959,335	6,577	30.00%	VIS
141	Torre 2 Apartamento 1133	242,180	36.86	72,654	33,201,515	6,570	30.00%	VIS
142	Torre 2 Apartamento 1134	242,180	36.82	72,654	33,443,695	6,577	30.00%	VIS
143	Torre 2 Apartamento 1135	242,180	36.86	72,654	33,685,875	6,570	30.00%	VIS
144	Torre 2 Apartamento 1136	242,180	37.96	72,654	33,928,055	6,380	30.00%	VIS
145	Torre 2 Apartamento 1212	242,180	37.53	72,654	34,170,235	6,453	30.00%	VIS
146	Torre 2 Apartamento 1213	242,180	36.02	72,654	34,412,415	6,723	30.00%	VIS
147	Torre 2 Apartamento 1214	242,180	36.02	72,654	34,654,595	6,723	30.00%	VIS
148	Torre 2 Apartamento 1215	242,180	36.02	72,654	34,896,775	6,723	30.00%	VIS
149	Torre 2 Apartamento 1216	242,180	36.02	72,654	35,138,955	6,723	30.00%	VIS
150	Torre 2 Apartamento 1217	242,180	36.02	72,654	35,381,135	6,723	30.00%	VIS
151	Torre 2 Apartamento 1218	242,180	36.82	72,654	35,623,315	6,577	30.00%	VIS
152	Torre 2 Apartamento 1219	242,180	37.64	72,654	35,865,495	6,434	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 3F548B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 08/11/2021 | CODIGO PM05-FO121 | VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c), Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-sep-22	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.			3. Nombre del proyecto de Vivienda: BAVIERA PARK ETAPA 3 (TORRE 2)			
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	242,180	38.82	6,723	150.00		2027	$ 1,614,534
Valor mínimo	226,472	36.02	5,839	140.31			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 249		VIS NO VIS 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:							
FILA VALIDACIÓN						Verificar: ¿Un Constructor se repite como NO VIS?	NO

Totales	249	$ 59,356,961	9,183.80 m²	$ 17,807,088			30.00%	
ITEM	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. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
153	Torre 2 Apartamento 1220	242,180	38.82	72,654	36,107,675	6,239	30.00%	VIS
154	Torre 2 Apartamento 1231	242,180	37.63	72,654	36,349,855	6,436	30.00%	VIS
155	Torre 2 Apartamento 1232	242,180	36.82	72,654	36,592,035	6,577	30.00%	VIS
156	Torre 2 Apartamento 1233	242,180	36.86	72,654	36,834,216	6,570	30.00%	VIS
157	Torre 2 Apartamento 1234	242,180	36.82	72,654	37,076,396	6,577	30.00%	VIS
158	Torre 2 Apartamento 1235	242,180	36.86	72,654	37,318,576	6,570	30.00%	VIS
159	Torre 2 Apartamento 1236	242,180	37.96	72,654	37,560,756	6,380	30.00%	VIS
160	Torre 2 Apartamento 1312	242,180	37.53	72,654	37,802,936	6,453	30.00%	VIS
161	Torre 2 Apartamento 1313	242,180	36.02	72,654	38,045,116	6,723	30.00%	VIS
162	Torre 2 Apartamento 1314	242,180	36.02	72,654	38,287,296	6,723	30.00%	VIS
163	Torre 2 Apartamento 1315	242,180	36.02	72,654	38,529,476	6,723	30.00%	VIS
164	Torre 2 Apartamento 1316	242,180	36.02	72,654	38,771,656	6,723	30.00%	VIS
165	Torre 2 Apartamento 1317	242,180	36.02	72,654	39,013,836	6,723	30.00%	VIS
166	Torre 2 Apartamento 1318	242,180	36.82	72,654	39,256,016	6,577	30.00%	VIS
167	Torre 2 Apartamento 1319	242,180	37.64	72,654	39,498,196	6,434	30.00%	VIS
168	Torre 2 Apartamento 1320	242,180	38.82	72,654	39,740,376	6,239	30.00%	VIS
169	Torre 2 Apartamento 1331	242,180	37.63	72,654	39,982,556	6,436	30.00%	VIS
170	Torre 2 Apartamento 1332	242,180	36.82	72,654	40,224,736	6,577	30.00%	VIS
171	Torre 2 Apartamento 1333	242,180	36.86	72,654	40,466,916	6,570	30.00%	VIS
172	Torre 2 Apartamento 1334	242,180	36.82	72,654	40,709,096	6,577	30.00%	VIS
173	Torre 2 Apartamento 1335	242,180	36.86	72,654	40,951,276	6,570	30.00%	VIS
174	Torre 2 Apartamento 1336	242,180	37.96	72,654	41,193,457	6,380	30.00%	VIS
175	Torre 2 Apartamento 1412	242,180	37.53	72,654	41,435,637	6,453	30.00%	VIS
176	Torre 2 Apartamento 1413	242,180	36.02	72,654	41,677,817	6,723	30.00%	VIS
177	Torre 2 Apartamento 1414	242,180	36.02	72,654	41,919,997	6,723	30.00%	VIS
178	Torre 2 Apartamento 1415	242,180	36.02	72,654	42,162,177	6,723	30.00%	VIS
179	Torre 2 Apartamento 1416	242,180	36.02	72,654	42,404,357	6,723	30.00%	VIS
180	Torre 2 Apartamento 1417	242,180	36.02	72,654	42,646,537	6,723	30.00%	VIS
181	Torre 2 Apartamento 1418	242,180	36.82	72,654	42,888,717	6,577	30.00%	VIS
182	Torre 2 Apartamento 1419	242,180	37.64	72,654	43,130,897	6,434	30.00%	VIS
183	Torre 2 Apartamento 1420	242,180	38.82	72,654	43,373,077	6,239	30.00%	VIS
184	Torre 2 Apartamento 1431	242,180	37.63	72,654	43,615,257	6,436	30.00%	VIS
185	Torre 2 Apartamento 1432	242,180	36.82	72,654	43,857,437	6,577	30.00%	VIS
186	Torre 2 Apartamento 1433	242,180	36.86	72,654	44,099,617	6,570	30.00%	VIS
187	Torre 2 Apartamento 1434	242,180	36.82	72,654	44,341,797	6,577	30.00%	VIS
188	Torre 2 Apartamento 1435	242,180	36.86	72,654	44,583,977	6,570	30.00%	VIS
189	Torre 2 Apartamento 1436	242,180	37.96	72,654	44,826,157	6,380	30.00%	VIS
190	Torre 2 Apartamento 1512	242,180	37.53	72,654	45,068,337	6,453	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
CÓDIGO PM05-FO121
VERSIÓN 10

PRECIO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 1199 de 2004, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 155, literal h)

1. Fecha elaboración: 2025-sep-22	2. Solicitante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.			3 Nombre del proyecto de Vivienda: BAVIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)			
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	242,180	38.82	6,723	150.00		2027	$ 1,614,534
Valor mínimo	228,472	36.02	6,929	141.51			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 249		VIS NO C.CRE: 0		NO VIP/VIS: 0
9. Observación							
RLA VALIDACIÓN						10. [illegible]	NO

Totales	249	$ 59,356,961	9,183.80 m²	$ 17,807,088			30.00%	
ITEM	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
191	Torre 2 Apartamento 1513	242,180	36.02	72,654	45,310,517	6,723	30.00%	VIS
192	Torre 2 Apartamento 1514	242,180	36.02	72,654	45,552,698	6,723	30.00%	VIS
193	Torre 2 Apartamento 1515	242,180	36.02	72,654	45,794,878	6,723	30.00%	VIS
194	Torre 2 Apartamento 1516	242,180	36.02	72,654	46,037,058	6,723	30.00%	VIS
195	Torre 2 Apartamento 1517	242,180	36.02	72,654	46,279,238	6,723	30.00%	VIS
196	Torre 2 Apartamento 1518	242,180	36.82	72,654	46,521,418	6,577	30.00%	VIS
197	Torre 2 Apartamento 1519	242,180	37.64	72,654	46,763,598	6,434	30.00%	VIS
198	Torre 2 Apartamento 1520	242,180	38.82	72,654	47,005,778	6,239	30.00%	VIS
199	Torre 2 Apartamento 1531	242,180	37.63	72,654	47,247,958	6,436	30.00%	VIS
200	Torre 2 Apartamento 1532	242,180	36.82	72,654	47,490,138	6,577	30.00%	VIS
201	Torre 2 Apartamento 1533	242,180	36.86	72,654	47,732,318	6,570	30.00%	VIS
202	Torre 2 Apartamento 1534	242,180	36.82	72,654	47,974,498	6,577	30.00%	VIS
203	Torre 2 Apartamento 1535	242,180	36.86	72,654	48,216,678	6,570	30.00%	VIS
204	Torre 2 Apartamento 1536	242,180	37.96	72,654	48,458,858	6,380	30.00%	VIS
205	Torre 2 Apartamento 1612	242,180	37.53	72,654	48,701,038	6,453	30.00%	VIS
206	Torre 2 Apartamento 1613	242,180	36.02	72,654	48,943,218	6,723	30.00%	VIS
207	Torre 2 Apartamento 1614	242,180	36.02	72,654	49,185,398	6,723	30.00%	VIS
208	Torre 2 Apartamento 1615	242,180	36.02	72,654	49,427,578	6,723	30.00%	VIS
209	Torre 2 Apartamento 1616	242,180	36.02	72,654	49,669,758	6,723	30.00%	VIS
210	Torre 2 Apartamento 1617	242,180	36.02	72,654	49,911,939	6,723	30.00%	VIS
211	Torre 2 Apartamento 1618	242,180	36.82	72,654	50,154,119	6,577	30.00%	VIS
212	Torre 2 Apartamento 1619	242,180	37.64	72,654	50,396,299	6,434	30.00%	VIS
213	Torre 2 Apartamento 1620	242,180	38.82	72,654	50,638,479	6,239	30.00%	VIS
214	Torre 2 Apartamento 1631	242,180	37.63	72,654	50,880,659	6,436	30.00%	VIS
215	Torre 2 Apartamento 1632	242,180	36.82	72,654	51,122,839	6,577	30.00%	VIS
216	Torre 2 Apartamento 1633	242,180	36.86	72,654	51,365,019	6,570	30.00%	VIS
217	Torre 2 Apartamento 1634	242,180	36.82	72,654	51,607,199	6,577	30.00%	VIS
218	Torre 2 Apartamento 1635	242,180	36.86	72,654	51,849,379	6,570	30.00%	VIS
219	Torre 2 Apartamento 1636	242,180	37.96	72,654	52,091,559	6,380	30.00%	VIS
220	Torre 2 Apartamento 1712	242,180	37.53	72,654	52,333,739	6,453	30.00%	VIS
221	Torre 2 Apartamento 1713	242,180	36.02	72,654	52,575,919	6,723	30.00%	VIS
222	Torre 2 Apartamento 1714	242,180	36.02	72,654	52,818,099	6,723	30.00%	VIS
223	Torre 2 Apartamento 1715	242,180	36.02	72,654	53,060,279	6,723	30.00%	VIS
224	Torre 2 Apartamento 1716	242,180	36.02	72,654	53,302,459	6,723	30.00%	VIS
225	Torre 2 Apartamento 1717	242,180	36.02	72,654	53,544,639	6,723	30.00%	VIS
226	Torre 2 Apartamento 1718	242,180	36.82	72,654	53,786,819	6,577	30.00%	VIS
227	Torre 2 Apartamento 1719	242,180	37.64	72,654	54,028,999	6,434	30.00%	VIS
228	Torre 2 Apartamento 1720	242,180	38.82	72,654	54,271,179	6,239	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: 3F549B75-DA9C-45F6-8483-AD2814694810

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
VERSIÓN
CÓDIGO
VERSIÓN

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal c y Artículo 7, literal c y Decreto Único 2015, artículo 1.6.1, literal c

1. Fecha elaboración	2. Solicitante	3 Nombre del proyecto de Vivienda						
2025-sep-23	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.	BAHIERA PARK ETAPA 2 (TORRE 2)						
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	242,180	38.82	6,723	150.88		2027	$ 1,614,534	
Valor mínimo	226,472	36.02	5,926	141.51				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 249		VIS NO CLASIFICADA 0		NO VENDIDAS 0	
9. Observación:						10. Representante Legal		
FILA VALIDACIÓN	☐					Indique: ¿Es la información en aprobó cuota MAYOR?	NO	
Totales 249	$ 59,356,961	9,183.80 m²	$ 17,807,088			30.00%		

ITEM	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. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
229	Torre 2 Apartamento 1731	242,180	37.63	72,654	54,513,360	6,436	30.00%	VIS
230	Torre 2 Apartamento 1732	242,180	36.82	72,654	54,755,540	6,577	30.00%	VIS
231	Torre 2 Apartamento 1733	242,180	36.86	72,654	54,997,720	6,570	30.00%	VIS
232	Torre 2 Apartamento 1734	242,180	36.82	72,654	55,239,900	6,577	30.00%	VIS
233	Torre 2 Apartamento 1735	242,180	36.86	72,654	55,482,080	6,570	30.00%	VIS
234	Torre 2 Apartamento 1736	242,180	37.96	72,654	55,724,260	6,380	30.00%	VIS
235	Torre 2 Apartamento 1812	242,180	37.53	72,654	55,966,440	6,453	30.00%	VIS
236	Torre 2 Apartamento 1813	242,180	36.02	72,654	56,208,620	6,723	30.00%	VIS
237	Torre 2 Apartamento 1814	242,180	36.02	72,654	56,450,800	6,723	30.00%	VIS
238	Torre 2 Apartamento 1815	242,180	36.02	72,654	56,692,980	6,723	30.00%	VIS
239	Torre 2 Apartamento 1816	242,180	36.02	72,654	56,935,160	6,723	30.00%	VIS
240	Torre 2 Apartamento 1817	242,180	36.02	72,654	57,177,340	6,723	30.00%	VIS
241	Torre 2 Apartamento 1818	242,180	36.82	72,654	57,419,520	6,577	30.00%	VIS
242	Torre 2 Apartamento 1819	242,180	37.64	72,654	57,661,700	6,434	30.00%	VIS
243	Torre 2 Apartamento 1820	242,180	38.82	72,654	57,903,880	6,239	30.00%	VIS
244	Torre 2 Apartamento 1831	242,180	37.63	72,654	58,146,060	6,436	30.00%	VIS
245	Torre 2 Apartamento 1832	242,180	36.82	72,654	58,388,240	6,577	30.00%	VIS
246	Torre 2 Apartamento 1833	242,180	36.86	72,654	58,630,420	6,570	30.00%	VIS
247	Torre 2 Apartamento 1834	242,180	36.82	72,654	58,872,601	6,577	30.00%	VIS
248	Torre 2 Apartamento 1835	242,180	36.86	72,654	59,114,781	6,570	30.00%	VIS
249	Torre 2 Apartamento 1836	242,180	37.96	72,654	59,356,961	6,380	30.00%	VIS

Docusign Envelope ID: B0A17E99-1753-425B-B75C-58082DEC5997

	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	BAVIERA PARK ETAPA 2 TORRE 2		
ESTRATO	4	No. de unidades de vivienda	249
DIRECCIÓN	KR 52A 174B 67		
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.		
FECHA (dd-mm-aa):	10/10/2025		

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: 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)?
NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
En caso de responder si, 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
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"
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"?
NO

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

Seleccione de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible: X
* 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 en 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:
Cimentación profunda en concreto reforzado consistente en pilotes de 35Mpa (Hincados) y 28Mpa (Preexcavados) que tomarán el 100% de la carga del edificio

2.8. PILOTES Tipo de pilotaje utilizado:
-Pilotes hincados de 30cm y 35cm a una profundidad de 60m, medidos desde el nivel 0.00 del proyecto (Etapa 1)
-Pilotes preexcavados de 60cm a una profundidad de 60m, medidos desde el nivel 0.00 del proyecto (Etapa 2)

Docusign Envelope ID: B0A17E99-1753-425B-B75C-58082DEC5997

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
Sistema estructural de muros de carga en concreto reforzado con capacidad moderta de disipación de energía y losas de entrepiso de 10cm. (Sistema industrializado)

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA — Tipo de ladrillo y localización: FACHADAS TODO EL PROYECTO

2.10.2. BLOQUE — Tipo de bloque y localización: MUROS INTERNOS EN ZONAS COMUNES Y UTORRES

2.10.3. OTRAS DIVISIONES — Tipo de división y localización: MURO LIVIANO EN DUCTOS

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:
Bloque al a vista, concreto sin terminado, muro liviano sin terminado

2.12. VENTANERÍA
ALUMINIO X — **LAMINA COLD ROLLED**
P.V.C. — **OTRA** — **Cual?**

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): **VENTANERIA EN ALUMINIO ANONIZADO**
Espesor del vidrio: ACORDE A LA NORMA NSR 10

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:
LADRILLO A LA VISTA Y GRANIPLAST

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
PISO EN GRES Y CERAMICA

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
Torres: Cubierta plana (losa maciza en concreto reforzado). Comunales: áreas particulares de cubierta inclinada en teja liviana.
Cubierta Verde — Porcentaje del área de cubierta ut:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
Pisa en gravilla, barandas metálicas

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
Antiguallo: Cerramiento reja metálica con zócalo
Predio vecino: Cerramiento muro mampostería

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
Tanque enterrado en concreto, impermeabilizado

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA La gestión del agua lluvia del lote se implementó segun el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados" — SI

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA En la planeacion del proyecto se tuvo en cuenta la Guia de arquitectura amigable con las aves y los murcielagos de la Secretaria Distrital de Ambiente? — NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN — Características

3.1. ASCENSOR	1 ASCENSOR EN EDIFICIO COMUNAL, 2 ASCENSORES EN TORRE 1, 2 ASCENSORES EN TORRE 2
3.2. VIDEO CAMARAS	NO
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	NO
3.4. PARQUE INFANTIL	EN PLAZOLETA CENTRAL PISO 3
3.5. SALÓN COMUNAL	EN PISO 3 EDIFICIO COMUNAL
3.6. GIMNASIO	EN PISO 1 EDIFICIO COMUNAL Y TORRE 1
3.7. SAUNA	NO APLICA
3.8. TURCOS	NO APLICA

206

3.9. PISCINA	NO APLICA
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	6 EN PISO 1 EN PLATAFORMA
3.11. PARQUEO VISITANTES	EN PISO 1 Y 2 EN PLATAFORMA
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	EN PISO 1 TORRE 1
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	EN PISO 1 TORRE 1

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 la modifique o sustituya

SI

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?

NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior e igual a la curva NC 35?

NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET — Caracteristicas y materiales a utilizar: NO SE ENTREGA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS — Caracteristicas y materiales a utilizar: NO SE ENTREGA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL — Caracteristicas y materiales a utilizar: TABLERO MELAMINICO O SIMILAR

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES	CERAMICA
4.5.2. HALL'S	GRES
4.5.3. HABITACIONES	CONCRETO A LA VISTA
4.5.4. COCINAS	CONCRETO A LA VISTA
4.5.5. PATIOS	NO APLICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES — Materiales a utilizar: LADRILLO A LA VSITA Y GRANIPLAST

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	BLOQUE A LA VISTA
4.7.3. COCINAS	CONCRETO A LA VISTA
4.7.4. PATIOS	NO APLICA

4.8. COCINAS	Caracteristicas:
4.8.1. HORNO	NO APLICA
4.8.2. ESTUFA	NO APLICA
4.8.3. MUEBLE	NO APLICA
4.8.4. MESÓN	LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE
4.8.5. CALENTADOR	NO APLICA
4.8.6. LAVADERO	PLASTICO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

207

4.9. BAÑOS	Caracteristicas:
4.9.1. MUEBLE	NO APLICA
4.9.2. ENCHAPE PISO	CABINA DUCHA EN CERAMICA-CONCRETO SIN TERMINADO EL RESTANTE
4.9.3. ENCHAPE PARED	CABINA DUCHA EN CERAMICA-CONCRETO SIN TERMINADO EL RESTANTE
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	NO APLICA
4.9.5. ESPEJO	NO APLICA
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	Detalle del consumo Litros por Descarga: Bajo consumo de agua: Hasta 4.8 litros por descarga
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.7 lt por minuto
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.7 litros por minuto
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: Máximo 5.9 L/min a (80 psi)

4.10. ILUMINACION	Caracteristicas:
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	Iluminación LED doméstica - Referencias Sylvania
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	Iluminación LED HERMÉTICA - Referencia Sylvania
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	Iluminación LED especial de incrustrar y sobreponer / Cintas LED / Iluminación decorativa
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	Iluminación LED PANEL / LED HERMÉTICA- Referencias Sylvania
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	Temporizador: Sensor: No
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	Temporizador: Sensor: Si
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	Temporizador: Sensor: Si (Parqueaderos)

4.11. ILUMINACION NATURAL	(Cumple con el capítulo 4.10.2.2 del RETILAP para los espacios regularmente ocupados)	
		Caracteristicas:
4.11.1. HABITACION		VENTANA EXTERIOR
4.11.2. ESTUDIO		NO APLICA
4.11.3. ZONA SOCIAL		VENTANA EXTERIOR

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 indiquen 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 exon

Firma representante legal o persona natural

208

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 1	11001-1-24-1083	1
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-25-0281	FECHA DE RADICACIÓN	
Modifica Licencia No. LC 11001-3-22-0491 Expedida: 02-Mar-22 Ejecutoriada 11-Mar-22 Vigencia 11-Mar-25	24-10-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 MAR 2025 / FECHA DE EJECUTORIA: 11 MAR 2025	RADICACIÓN DEBIDA FORMA 24-10-2024	

Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 037 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada.

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE), APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MODIFICAR LA ETAPA 1 Y ADICIONAR LA ETAPA 2 DEL PROYECTO DENOMINADO BAVIERA PARK, EL CUAL CONSTA DE UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS MÁS UNO NO HABITABLE (DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ESTACIONAMIENTOS) Y SÓTANO, PARA CUATRO (432) UNIDADES DE VIVIENDA VIS CON CIENTO VENTITRES (123) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, TREINTA Y OCHO (38) PARA VISITANTES DEL TOTAL SEIS (6) ESTÁN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y SETENTA Y SIETE (77) CUPOS PARA BICICLETAS para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es): KR 52A 174B 67 con CHIP AAA0207RCNN y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20553335 en el lote(s) 13, manzana(s) SM IV de la urbanización PLAZA BAVIERA (Localidad SUBA); Titular(es): CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO BAVIERA PARK (CC/NIT 800513493-1) Rep. Legal: ALZATE CANO CAMILO ANDRES (CC/NIT 6733761), Constructor Responsable: ZOTA SANCHEZ CESAR MAURICIO CC. 1007465H Mat. 1720213607CCLO

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 190/2004)	UPZ No.17 (SAN JOSE DE BAVARIA)	SEC. NORM: 6-USOS TEMPIC. A	
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2 ZH RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO / b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE 200 /

1.2 ANTECEDENTES

No. Licencia Anterior LC 11001-3-22-0491	Fecha Expedición: 2022-03-02	Referencia Radicación: 11001-3-21-1588
No. Licencia Anterior MLC 11001-3-23-0222	Fecha Expedición: 2023-01-18	Referencia Radicación: 11001-3-22-0975
No. Licencia Anterior MLC 11001-1-24-0378	Fecha Expedición: 2024-01-04	Referencia Radicación: 11001-3-23-1242

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sist demanda:	C.	Sistema	Agrupación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIRES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	A		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S.	NO APLICA	432	123	38	77				
Usos especificos	VIVIENDA MULTIFAMILIAR									

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BAVIERA PARK								TOTAL
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO
LOTE 5013.62	VIVIENDA	0.00	0.00	12353.43	12.353.43	0.00	130.95	0.00	12484.38
SOTANO(S) 258.43	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO 0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO 3024.95	INSTIT /DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES 22687.43	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO 25971.81	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	12353.43	12353.43	0.00	130.95	0.00	12484.38
LIBRE PRIMER PISO 1886.67	GESTION ANTERIOR	13618.38					METROS CERRAMIENTO		0 A

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. No. PISOS HABITABLES	17		a. TIPOLOGIA	AISLADA		a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	47.20		b. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	3.50 -7.00 MTS POR KR 52A
c. SOTANOS	1		a. LATERAL	N.A.	N.A.	3.50 - 7.00 MTS POR CL 176
d. SEMISOTANO	NO		b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR	N.A.	N.A.	Altura: G.A - Longitud: G.A
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	2		d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.	N.A.	c. VOLADIZO
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO		f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR KR 52A
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A.		g. OTROS	N.A.	N.A.	1.50 MTS POR CL 176
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A.		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA/VE DESCOLGADAS-PILOTES		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA
DESTINACIÓN / Mts / %			b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO ZTORRES - PORTICOS C		ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
ZONAS VERDES Y RECR. 2130.94	52.06		c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		NO
SERVICIOS COMUNALES 1726.38	66.30		d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO		N.A.: No aplica, G.A. Gestion(es) anterior(es)
			e. ANÁLISIS SÍSMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES 410.29	15.76		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (13) / PLANOS ALINDERAMIENTO (84) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (5) / PLANOS ESTRUCTURALES (150) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (18) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLO EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO SEÑALADO EN TITULOS Y PLANO URBANISTICO CUH-5174/4-03. 2. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 de 2015. 3. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 4. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. 5. ETAPA 1. UNIDADES DE VIVIENDA VIS 183, ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES 91, ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES 7 Y BICICLETAS 35. ETAPA 2. UNIDADES DE VIVIENDA VIS 249, ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES 32, ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES 31 Y BICICLETAS 52. . . 6. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. -EL DISEÑO ESTA BASADO EN LA MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. -ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9 - TITULOS J-K DEL REGLAMENTO NSR-10. -EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR-10 Y RES. 110/14. -SEGÚN A.9.3.1.1 NSR-10 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS. -SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 NSR-10 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, CONTANDO CON EL ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICO EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. -REQUIERE INSTRUMENTACIÓN SISMICA SEGUN A.11 NSR-10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA Nº LC 11001-3-22-0491

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	MG LUIS FERNANDO CASTAÑEDA BARÓN TP. 25272-2242 CND	ARQ. DIANA CASTILLO MP. A25220-204108 CND	ARQ. DIANA CASTILLO MP. A25220-204108 CND	

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PÁGINA
Curadora urbana 1	11001-1-24-1083	2
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-25-0281	FECHA DE RADICACION	
Modifica Licencia Vigente: LC 11001-3-22-0491 Expedida: 02-Mar-22 Ejecutoriada: 11-Mar-22 Vigencia: 11-Mar-25	24-10-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 MAR 2025 — FECHA DE EJECUTORIA: 11 MAR 2025	CATEGORÍA: II	

Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	25320000816	2025-03-03	2025-03-03	12484.38	$593.012.000,00

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 establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso 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 campamento 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 al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 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 de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para 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 perezca 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 extracontractualmente 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, por 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, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 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 deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3	11001-3-21-1598	1
Licencia de Construcción.	FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-0491	08-Oct-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 02 MAR 2022 / FECHA DE EJECUTORIA: 11 MAR 2022	CATEGORÍA: IV	

Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO PARA UNA EDIFICACION DE CINCO (5) PISOS DESTINADA A VEINTE (20) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) CON TRECE (13) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, DOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y VEINTE (20) CUPOS PARA BICICLETAS; UN EDIFICIO DE UN (1) PISO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL Y UN TANQUE SUBTERRÁNEO PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 52A 174B 67 con Chip(s) AAA0207PCNN y matrícula(s) inmobiliaria(s) 050N20553335 en el lote 13, manzana SM IV de la urbanización PLAZA BAVIERA (Localidad SUBA). Titular(es): MIGONZA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900380971-1) / CATACA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900390646-9) / LG E HIJOS S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900390646-4) / ICG SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900390568-8) / AFR SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900390583-9) Rep. Legal GONZALEZ ORDOÑEZ MARIA ISABEL (CC/NIT 21070108) / GONZALEZ LUIS GERARDO (CC/NIT 3229644) / GONZALEZ ORDOÑEZ MARTHA ALICIA (CC/NIT 39765605) / GONZALEZ ORDOÑEZ MAGDA LILIANA (CC/NIT 39778776) / GONZALEZ ORDOÑEZ CARLOS FERNANDO (CC/NIT 7515798). Constructor Responsable: OSPINA GARZON DIEGO JAVIER cc, 80228907 Mat. 25202095583 CND

1. MARCO NORMATIVO

POT (DEC.R. 190/2004)	UPZ No 17 (SAN JOSE DE BAVARIA)		SEC. NORM. 6-USOS: I EDIF 9°: A		
e. AREA ACTIVIDAD	URBANA INTEGRAL		f. ZONA:	RESIDENCIAL	
g. TRATAMIENTO	DESARROLLO		h. MODALIDAD:	DESARROLLO	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN	LACUSTRE 200 /	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	C	Sistema	Agrupación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UND	PRIVADOS	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	4		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	20	13	2	20				

Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		BAVIERA LOTE 13								
3.2 PROYECTO ARQUITECTONICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	5013.52	VIVIENDA	1465.52	0.00	0.00	1.465.52	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	235.14	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	412.09	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	816.29	INSTIT IDOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1465.52	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	1465.52	0.00	0.00	1465.52	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR				0.00		N.A.	0.00
LIBRE PRIMER PISO	4091.73	TOTAL CONSTRUIDO				1465.52	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		272.57

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. No PISOS HABITABLES	5	1	a. TIPOLOGIA	CONTINUA		a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	13.61	4.78	b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	3.50 MTS POR CL 176 Y KR 52 A
c. SÓTANOS	1		a. LATERAL	3.50	TERRENO	6.00 MTS POR ZONA VERDE N° 3
d. SEMI SOTANO	NO		b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO
e. No EDIFICIOS	3		c. POSTERIOR	N.A.	N.A.	Altura: 1.60 - Longitud: 272.57
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.	
g. PISC NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO		e. ENTRE EDIFICACIONES	28.27	TERRENO	c. VOLADIZO
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO		f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR CL 176 Y KR 52 A
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A.		g. OTROS	N.A.	N.A.	N.A.
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA VIGAS DESCOLGADAS – SUBBASE GRANU		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO -2TORRES; PÓRTICOS C		
ZONAS VERDES Y RECR.	3965.78	2544.00	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		NO
SERVICIOS COMUNALES	199.07	128.00	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO		N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)
			e. ANÁLISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	15.59	10.00	f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL		EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (8) / MEMORIA DE CALCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (63) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (4)

6. PRECISIONES

1.-) AREA Y LINDEROS DEL PREDIO DESARROLLADOS EN EL PROYECTO SEGUN TITULOS DE PROPIEDAD Y PLANO URBANISTICO CUR 5 1744-09. - 2.-) DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD.- 3.-) EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 1114 DE 2006 EL PROYECTO PLANTEA UNA UNIDAD DE VIVIENDA HABILITADA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD.- 4.-) EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 – CARTILLA DE ANDENES, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ANTE LA S.D.P.- 5.-) LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - 6.-) DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL DECRETO 360 DE 2004 REGLAMENTARIO DE LA U.P.Z. 17 - SAN JOSÉ DE BAVARIA EL PREDIO NO ES GENERADOR DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. . . 7.-) EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J- K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10, REQUIERE INSTRUMENTACIÓN SISMICA SEGÚN CAPITULO A.11 NSR-10.EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SÓLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Juridica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	FIRMA CURADORA
	MP. 25202-095583 CND	MP. 25202-095583		

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curador urbano 3	No DE RADICACION 11001-3-21-1598	PÁGINA 2
Licencia de Construcción.	FECHA DE RADICACIÓN 08-Oct-2021	
11001-3-22-0491		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 02 MAR 2022 — FECHA DE EJECUTORIA: 11 MAR 2022	CATEGORÍA: IV	
Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)		

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320001072	2022-02-16	1.465	$146.552,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya , para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de publico conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá preveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.

212

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3	No DE RADICACIÓN	PÁGINA	
	11001-3-22-0975	1	
Modificación de Licencia Vigente No.	FECHA DE RADICACIÓN		
11001-3-23-0222			
Modifica Licencia No. LC 11001-3-22-0491 Expedida: 02-Mar-22 Ejecutoriada 11-Mar-22 Vigencia 11-Mar-24	09-Aug-2022		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 ENE 2023 / FECHA DE EJECUTORIA: 24 ENE 2023	CATEGORÍA: III		
Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN en uso de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y reconocimiento de la unidad edificada,

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS MAS UNO NO HABITABLE DESTINADO A EQUIPAMENTO COMUNAL Y ESTACIONAMIENTO(S) Y SEMISOTANO, PARA SEISCIENTAS CUARENTA Y SEIS (646) UNIDADES DE VIVIENDA VIS CON CUATRO SESENTA Y DOS (162) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, CUARENTA Y TRES (43) PARA VISITANTES DEL TOTAL SIETE (7) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, para el predio urbano localizado en la(s) direcciones) KR 52A 174B 67 con CHIP AAA0237RION y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20553335 en el lote UNICO, manzana 13 de la urbanización PLAZA BAVIERA (localidad SUBA/ TIBABUYES) VIGONZA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900306948-9) / LG E INMS S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900389971-1) / CATACA B.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900306948-9) / LG E INMS S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900306948-9) / ING SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900306948-9) / ING SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900306948-9) / ING SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 732-1547 INVERSIONES (CC/NIT 900306948-9) In Rep. Legal GONZALEZ LUIS GERARDO (CC/NIT 3229544) / GONZALEZ ORDONEZ MARTHA ALICIA (CC/NIT 35783685) / GONZALEZ ORDONEZ MARIA ISABEL (CC/NIT 21940106) / GONZALEZ ORDONEZ MAGDA LILIANA (CC/NIT 39778776) / GONZALEZ ORDONEZ CARLOS FERNANDO (CC/NIT 79157981). Constructor Responsable: OSPINA GARZON DIEGO JAVIER (C.C. 80726667 TSA 25202/0512-CND)

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 190/2004)	UPZ No 17 (SAN JOSE DE BAVARIA)	SEC. NORM. 8-USOS TRIBUT. A	
d. AREA ACTIVIDAD	URBANA INTEGRAL	f. ZONA	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO	DESARROLLO	h. MODALIDAD	DESARROLLO
i.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	i.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: I.ACUSTICA (dB)

1.2 ANTECEDENTES

No. Última Artada LC 11001-3-22-0491	Fecha Ejecutoria: 2022-03-02	Radicatoria Radicación: 11001-3-21-1506

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Tipo demanda	#	Cubierta	Apropiación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIVADOS	VIS PUB	BICICL	Unidad	1		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIS	NO APLICA	646	162	43	N.A.				
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)									

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BAVIERA PARK								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstrucc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE: 5913.82	VIVIENDA	0.00	0.00	34267.18	34 267.18	0.00	1465.52	0.00	
SOTANO(S): 0.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISOTANO: 4360.53	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO: 3524.47	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES: 27429.49	INSTIT CULTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO: 35754.49	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	34267.18	34267.18	0.00	1465.52	0.00	
	GESTION ANTERIOR				1465.52				
LIBRE PRIMER PISO: 1695.35	TOTAL CONSTRUIDO				35754.49	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		71.00	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 NORMATIVA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 USO DE ESPACIO PUBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	17	a. TIPOLOGIA	AISLADA		a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	46.30	b. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	3.50 - 7.00 MTS POR KR 52A	
c. SOTANOS	NO	a. LATERAL	N.A.	N.A.	3.50 - 7.00 MTS POR CL 176	
d. SEMISOTANO	SI	b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO	
e. No EDIFICIOS	1	c. POSTURBOR	N.A.	N.A.	Altura: 1.80 - Longitud: 128.84	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.		
g. PEQ NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI	e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.	N.A.	c. VOLADIZO	
h. AREA BAJO CUBIERTA (INCL	NO	f. ENTRE PATIO	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR KR 52A	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A.	g. OTROS	15.38	TERRENO	1.50 MTS POR CL 176	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A.	4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA VIGAS DESCOLGADAS PILOTES PREFXCA		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	
DESTINACIÓN / Mts / %		b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO 2 LOBBIES - PORTICOS C			
ZONAS VERDES Y RECR. 1772 90.54		c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		N/A	
SERVICIOS COMUNALES 1615 86.06		d. GRADO DE DISIPACION EN EL. DE ESTRUCTURALES	BAJO		N.A. No aplica. G.A. Gestionado anteriormente	
		e. ANALISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES 344.40 0.81		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL		EPP: Para todos los pisos a excepción de parqueadero	
		g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (13) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (6) / PLANOS ESTRUCTURALES (14S) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. AREAS Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE SE DESARROLLO EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO SEÑALADO EN TITULOS Y PLANO URBANISTICO CUT 5171-1-19. 2. DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR NO ENCONTRARSE INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. 3. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PUBLICO. PARA INTERVENCION Y EXCAVACION EN EL ESPACIO PUBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. 4. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018-CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 5. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES (RETIE). 6. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 de 2015. 7. De CONFORMIDAD CON LA LEY 1531 DE 2012 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MIGRANTE. 8. EL PROYECTO RESALTE CONTROL DE CALIDAD (REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TECNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077-2015. MICROZONIFICACION SISMICA (RECUPERADO DIGITAL 2020.010). ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.3, (TIPOLOGIA A-K DE LA NSR-10), EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077-2015 Y TITULO H TESIS DE ESTABILIDAD. INSTRUMENTACIÓN SÍSMICA SEGUN CAPITULO A.11 NSR-10 EL PROYECTO CUENTA CON REVISION INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDEZ SILVA TSA 25202/0512-CND.

VIGENCIA Y PRORROGA: LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA Nº LC 11001-3-22-0491

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	T.P. 25202 CND			

PIP 7300

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PAGINA
Curadora urbana 3	11001-3-22-0975	2
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-23-0222	FECHA DE RADICACION	
Modifica Licencia Vigente. LC 11001-3-22-0491 Expedida: 02-Mar-22 Ejecutoriada: 11-Mar-22 Vigencia: 11-Mar-24	09-Aug-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 ENE 2023 / FECHA DE EJECUTORIA: 24 ENE 2023	CATEGORÍA: III	
Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)		

213

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320000284	2023-01-17	2023-01-18	35732.7	$1,217,033,000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2811 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, 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.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área; en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas(Resolución 90708 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la norma colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J.K y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El reparo será de entera responsabilidad del constructor; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER deba cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de 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 (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En Cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible –MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2397 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición".

214

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1	No DE RADICACIÓN 11001-1-23-1242	PÁGINA 1	
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-24-0378	FECHA DE RADICACIÓN		
Modifica Licencia No. 11001-3-22-0491 Expedida: 02-Mar-22 Ejecutoriada 11-Mar-22 Vigencia 11-Mar-25	15-Nov-2023		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 MAR 2024 / FECHA DE EJECUTORIA: 14 MAR 2024	RADICACIÓN DEBIDA FORMA 15-Nov-2023		
Dirección: KR 52A 174B 67(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 16 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) PARA LA ETAPA I DEL PROYECTO DENOMINADO BAVIERA PARK CONFORMADA POR UNA EDIFICACION DESARROLLADA EN UNA TORRE DE DIESCIOCHO (18) PISOS Y PLATAFORMA EN TRES (3) PISOS, PARA CIENTO OCHENTA Y TRES (183) UNIDADES DE VIVIENDA VIS, EL PROYECTO CUENTA CON SESENTA (60) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES (SE PREVEN VENTIDOS CUPOS QUE SERAN HABILITADOS EN FUTURAS ETAPAS), DOCE (12) PARA VISITANTES, DEL TOTAL CUATRO (4) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, VEINTISIETE (27) CUPOS PARA BICICLETAS. para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 52A 174B 67 con CHIP AAA0207RCNN y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20553335 en el lote 13, manzana SM IV de la urbanización PLAZA BAVIERA (Localidad SUBA). Titular(es): CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE FIDEICONTENTE DEL FIDEICOMISO BAVIERA PARK (CC NIT 860513493-1) Rep. Legal ALZATE CANO CAMILO ANDRES (CC NIT 9733761). Constructor Responsable: ZDTA SANCHEZ CESAR MAURICIO C.C 16074654 Mat. 17202136070CLD

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 190/2004)	UPZ No.17 (SAN JOSE DE BAVARIA)	SEC. NORM. 6-USOS: 1-TEOTIC: A	
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 200 I

1.2 ANTECEDENTES

No. Licencia Anterior 11001-3-22-0491	Fecha Expedición: 2022-03-02	Referencia Radicación: 11001-3-21-1598
No. Licencia Anterior 11001-3-23-0222	Fecha Expedición: 2023-01-18	Referencia Radicación: 11001-3-22-0975

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demando	C.	Sistema	Agrupación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIVES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	4		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S.	NO APLICA	183	60	12	27				
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR									

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		BAVIERA PARK								TOTAL
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO
LOTE	5013.82	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13618.38	0.00	13618.38
SÓTANO(S)	259.43	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	2253.38	INSTIT./DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	11105.57	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	13618.38	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13618.38	0.00	13618.38
LIBRE PRIMER PISO	2760.44	GESTION ANTERIOR	35754.49		DISMINUCIÓN		22136.11	METROS CERRAMIENTO		G.A

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. No. PISOS HABITABLES	18	a. TIPOLOGÍA	AISLADA		a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	47.20	b. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	3.00 MTS POR KR 52A
c. SÓTANOS	1	a. LATERAL	N.A.	N.A.	3.00 MTS POR CL 176
d. SEMISÓTANO	NO	b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO
e. No EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR	N.A.	N.A.	Altura: G.A - Longitud: G.A
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	2	d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.	N.A.	c. VOLADIZO
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR KR 52A
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A.	g. OTROS	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR CL 176
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A.	4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS		
DESTINACIÓN	Mts	%	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES ,DADOS Y VIGAS DE AMARRE	DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
			b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO ,TORRES - PÓRTICOS C	
ZONAS VERDES Y RECR.	1885.74	171	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	N.A.
SERVICIOS COMUNALES	1168.05	108	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO	N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)
			e. ANÁLISIS SÍSMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A	N.A	f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL	EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (10) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (3) / PLANOS ESTRUCTURALES (77) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (4) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLO EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO SEÑALADO EN TITULOS Y PLANO URBANISTICO CUR-5174/1-09. 2. DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR NO ENCONTRARSE INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 3. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO, PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. 4. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRES-PONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018-CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 –CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E IN-TERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 5. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 6. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 de 2015. 7. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA DOS (2) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 8. AREA DEL LOTE OCUPADA POR LA ETAPA I ES DE 2752.38 M2 . . 9. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J- K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA N° 11001-3-22-0491

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	ING. CIVIL [illegible]	ARQ. [illegible]	ARQ. [illegible]	

215

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 1	No DE RADICACION **11001-1-23-1242**	PÁGINA 2
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-24-0378	FECHA DE RADICACION	
Modifica Licencia Vigente. 11001-3-22-0491 Expedida: 02-Mar-22 Ejecutoriada: 11-Mar-22 Vigencia: 11-Mar-25	**15-Nov-2023**	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 MAR 2024 / FECHA DE EJECUTORIA: 14 MAR 2024	CATEGORÍA: III	
Dirección: KR 52A 174B 87(ACTUAL)		

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320000284	2023-01-17	2024-03-04	35732.7	$1.217.033.000,00

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 establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso 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 campamento 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 al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 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 de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para 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 perezca 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 extracontractualmente 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, por 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, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 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 deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

RESOLUCION N° 140249

RADICACION No. 9841505 29 DIC. 1998

Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico, se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al Desarrollo Urbanistico denominado PLAZA BAVIERA, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

EL CURADOR URBANO

De conformidad a los articulos 101 de la Ley 388 de 1997 y 35 del Decreto 1052 de 1998 y.

CONSIDERANDO

Que el Señor LUIS GERARDO GONZALEZ ORDOÑEZ, identificado con Cedula de Ciudadania No 3'229.544 de Usaquén, en su calidad de representante legal de las Sociedades LUIS F. GONZALEZ E HIJOS S. EN C. con Nit No 860.028.348 y CONSTRUCTORA CALLE 177 LTDA., CON Nit. No 800.223.670-4. presentó solicitud de Modificación del Proyecto Urbanistico, Licencia de Urbanismo, para el predio denominado Plaza Baviera y Licencia de Construcción para la I Etapa de la Supermanzana 1 del mismo predio, cuyos linderos están contenidos en el Plano Topografico No S.174/1-1.

Que el predio denominado PLAZA BAVIERA tiene frente a un Eje Metropolitano de Actividad por la Avenida de Los Libertadores con Tratamiento General de Desarrollo, en Area de Actividad Especializada, Zona Residencial General, Código DRG-A3 (E.Met.A.) y al interior se encuentra localizado en un poligono de reglamentación con Tratamiento General de Desarrollo, en Area de Actividad Especializada. Zona Residencial Especial, Código DRE-A1, según Plano Oficial de Zonificación No 3, a Escala 1:5000 del Acuerdo 6 de 1990.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

GH.

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

Que mediante Oficio No. 12541 de Junio 13 de 1995, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital – D.A.P.D., se establecieron las condiciones para desarrollar el uso de Comercio de Cobertura Metropolitana (Uso Compatible), en respuesta a la solicitud de Esquema Básico presentada con Referencia 9433717.

Que el predio cuenta con Resolución No. 0325 del 30 de Enero de 1996 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital – D.A.P.D., prorrogada por medio de la Resolución No. CU 2-012 del 8 de Enero de 1998, expedida por la Curaduria Urbana No. 2.

Que las obras de urbanismo se encuentran ejecutadas en un 30%.

Que la modificación al proyecto urbanistico propuesta, consiste en permitir la continuidad de la Calle 175 con la Autopista Norte y en suprimir las bahias de estacionamiento ubicadas en la Supermanzana No. 1 sobre la Calle 177 y sobre la Carrera 45. El acceso al proyecto comercial se realizará por la Calle 175 y la salida por la Calle 177.

Que el interesado presentó el Oficio No. 2-1998-29821 del 26 de Noviembre de1998, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital – D.A.P.D., en el cual se conceptúa favorablemente sobre la modificación propuesta.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el Articulo 6 del Decreto 734 del 22 de Noviembre de 1993, es necesario someterse al trámite de una nueva Licencia de Urbanismo, ya que la modificación propuesta implica cambio en el trazado de las vias vehiculares y modificación en la cantidad total de Cesiones al Distrito Capital.

Que el proyecto urbanistico y arquitectónico del Desarrollo Urbanistico PLAZA BAVIERA cumple con todas las normas urbanisticas vigentes, siendo aceptado por esta Curaduria.

Que el ejercicio de los derechos que surjan de la presente licencia está sujeto a la obtención de la Licencia Ambiental, en caso de que el proyecto lo requiera conforme al Decreto-Ley 1753 del 3 de Agosto de 1994.

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS. 611 30 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 17 57 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

Que la solicitud ha sido tramitada de conformidad con las normas del Acuerdo 6 de 1990, los Decretos 734 de 1993, 737 de 1993, 920 de 1994, 1052 de 1998 y Ley 388 de 1997.

En mérito de lo anterior y en consecuencia,

RESUELVE

ARTICULO 1°

Conceder al las Sociedades LUIS F. GONZALEZ E HIJOS S. EN C., CON Nit No. 860.028.348 y CONSTRUCTORA CALLE 177 LTDA. con Nit No. 800.223.670-4, ambas sociedades representadas legalmente por el Señor. LUIS GERARDO GONZALEZ ORDOÑEZ. Identificado con Cédula de Ciudadania No 3'229 544 Usaquén, aprobar la Modificación del Proyecto Urbanistico, conceder Licencia de Urbanismo para el predio denominado PLAZA BAVIERA, Licencia de Construcción para la Primera Etapa de la Supermanzana No. 1 del mismo predio, ubicado en el costado occidental de la Autopista Norte entre Calles 177 y 175 y Autopista Norte y Carrera 51 B.

ARTICULO 2°

La ejecución de las obras debe hacerse dentro de los plazos estipulados en el siguiente articulo y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos :

Protocolización del plano de la Urbanización en Notaria.
Solicitud de nombramiento de Interventor a las diferentes Empresas de Servicios Públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U. 15 dias antes de iniciar las obras.
Verificación por parte del Interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U. del replanteo por coordenadas del proyecto en el terreno.

a.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 30 48 - 621 18 61 - 756 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

ARTICULO 3°

El término de vigencia de la presente Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción para el proyecto es de treinta y seis (36) meses a partir de la entrega de la presente resolución, plazo en el cual deben ejecutarse las obras y será prorrogable en los términos del Decreto 1052 de 1998.

ARTICULO 4°

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se debe tener en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO.

1.1 NOMBRE	PLAZA BAVIERA	
1.2 AREA BRUTA PROCESO DE DESARROLLO	130.366.57	Mts2
1.2.1 Desarrollo Residencial	105.795.06	Mts2
1.2.2 Desarrollo Comercial	24.541.51	Mts2
1.3 AREA NETA URBANIZABLE	130.336.57	Mts2
1.3.1 Desarrollo Residencial	105.795.06	Mts2
1.3.2 Desarrollo Comercial	24.541.51	Mts2

1.4. NOMENCLATURA OFICIAL PROVISIONAL : CASABLANCA LOTES 3 Y 4
NUEVA ZELANDIA

-Nomenclatura provisional asignada a la Supermanzana 1 y Superlotes de la Urbanización (Oficio DNK-LC-668 de Octubre 10 de 1995).

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 13 67 - A. A. 56370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

-Supermanzana 1	:	Calle 177 No. 43 A-10 y
-Superlote 1	:	Carrera 45 No. 175-50
-Superlote 2	:	Carrera 45 No. 175-07
-Superlote 3	:	Carrera 47 A No. 175-06
-Superlote 4	:	Carrera 47 A No. 175-66
-Superlote 5	:	Carrera 45 No. 175-67
-Superlote 6	:	Carrera 47 A No. 175-07
-Superlote 7	:	Carrera 49 A No. 175-06
-Superlote 8	:	Carrera 49 A No. 175-66
-Superlote 9	:	Carrera 47 A No. 175-67
-Superlote 10	:	Carrera 49 A No. 175-07
-Superlote 11	:	Carrera 51 A No. 175-50
-Superlote 12	:	Carrera 51 A No. 175-51
-Superlote 13	:	Carrera 51 A No. 175-66
	:	Carrera 49 A No. 175-67

1.5. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA : 50N-52666 y 50N-20263286

1.6. CEDULA CATASTRAL : SBR-3668

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

2.1. Terreno que cobija : La totalidad del predio

3. DE LAS ESPECIFICACIONES, DATOS, Y PROYECTOS TECNICOS Y NOMENCLATURA EXPEDIDA POR EL DEPARTAMENO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL Y DE LOS RECIBOS PARCIALES DE OBRAS DE URBANISMO

Oficios de Disponibilidad:

E.E.E.B: Oficio No 594896 del 20 de Noviembre de 1995.
E.A.A.B: Oficio No 567213 del 1 de Noviembre de 1995.
E.T.B: Oficio No 353458 del 30 de Octubre de 1995.

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 01 45 - 616 95 43 - FAX. 616 12 67 - A. A. 86370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

GAS NAT: Oficio No 510-0019-95 del 20 de Octubre de 1995.
S.O.P.: Oficio No 3548 del 9 de Octubre de 1995
D.A.C.D.: Oficio No DNK-LC-668/95 DEL 10 DE Octubre de 1995

Recibos Parciales:

E.A.A.B.: Oficio 7410-98-1563 del 6 de Noviembre de 1998
E.T.B.: Oficio del 17 de Junio de 1997
CODENSA: Oficio 017570 del 27 de Enero de 1998

4. DEL RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANISMO

4.1. URBANIZADOR RESPONSABLE :

Las Sociedades LUIS F. GONZALEZ E HIJOS S. EN C. con Nit No 860.028.348 y CONSTRUCTORA CALLE 177 LTDA. con Nit No. 800.223.670-4, ambas sociedades representadas legalmente por el Señor LUIS GERARDO GONZALEZ ORDOÑEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No 3'229.544 Usaquén,

ARTICULO 5o.

Adoptar como plano de la Urbanización PLAZA BAVIERA, ubicada en el costado occidental de la Autopista Norte entre Calles 177 y 175 y Autopista Norte y Carrera 51 B, el plano No. CU4-S 174/4-8, cuyo original reposa en los archivos de ésta Curaduría Urbana, el cual se incorporará en las planchas N° F-22 y F-23 a Escala 1:2000 y en las planchas No. 14 y 15 a Escala 1:5000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - I.G.A.C., cuyos segundos originales reposan en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

1. DE LAS AREAS DE CESION AL DISTRITO CAPITAL

CESION TIPO A : 21.202.67 Mts2

a.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 30 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

CONTROL AMBIENTAL VALIDO COMO CESION TIPO A	:	1.690.79	Mts2
VIAS LOCALES VEHICULARES	:	23.309.06	Mts2
TOTAL CESIONES AL DISTRITO SOBRE A.N.U	:	46.202.52	Mts2
AREA UTIL			
-Desarrollo Comercial	:	18.650.88	Mts2
-Desarrollo en Vivienda	:	65.483.17	Mts2
TOTAL AREA UTIL	:	84.134.05	Mts2

El detalle de estas áreas se encuentra en el Cuadro de Mojones y Areas de Cesión al Distrito del Plano No. CU4-S 174/4-8.

2. DE LAS AREAS DE RESERVA

Las zonas de reserva exigidas por el Decreto 734 de 1993, Articulo 11 son las delimitadas en el Plano No. CU4-S 174/4-8 y solo podrán desarrollarse así: la Zona de Reserva B una vez urbanizada la Cesion Tipo A, en concordancia con lo establecido en el Articulo 11 del Decreto referido y la Zona de Reserva A una vez urbanizada la Supermanzana No. 1 destinada al uso Comercial Complementario.

Se acepta el uso del porcentaje alternativo por cumplir con la condición primera y tercera del Articulo 11 del Decreto 734 de 1993.

ARTICULO 6° NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS

1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION:

1.1 SUPERMANZANA 1

A.M.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 93 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predic denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas. se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

1.1.1 Código:	DRGA-3 (Eje Met de Actividad)
1.1.2 Tratamiento:	General de Desarrollo
1.1.3 Area de actividad:	Zona Residencial General
1.1.4 Zona de densidad:	Autorregulable
1.1.5 Sector de Demanda	B

1.2. SUPERMANZANAS II, III Y IV

1.1.1. Código:	DREA-1
1.1.2 Tratamiento:	General de Desarrollo
1.1.3 Area de actividad:	Zona Residencial Especial
1.1.4 Zona de densidad.	Autorregulable
1.1.5 Sector de Demanda	B

2. ZONIFICACION GEOTECNICA

Zona de riesgo III-P

Observaciones : Zona de suelos blandos , muy compresibles y de baja resistencia.

Recomendaciones: Deberán investigarse las condiciones de cimentación, estabilidad, hundimiento, emersiones, agrietamientos y desplomes de las construcciones colindantes y tomarse en cuanta para el diseño y construcción de la cimentación del proyecto. Ensayos de consolidación, obligatorios.

3. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: CUATRO (4)

4. MODALIDAD DE DESARROLLO: NORMAL.

5. NORMAS ESPECIFICAS PARA LA SUPERMANZANA 1

5.1. USO DEL SUELO:

Tipo de desarrollo: Comercial y de oficinas de cobertura metropolitana, por sistema de agrupación.

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 13 67 - A. A. 86370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

5.1.1. PRINCIPAL: Comercio Local Clases I-A y I-B, Zonal Clase II-A y II-B, Metropolitano Clases III-A y III-B y Oficinas.

5.1.2. COMPLEMENTARIOS: Vivienda del celador, Institucional Local (Clase I) e Industria Clase I-A.

Los usos complementarios se permiten únicamente en edificaciones destinadas al uso principal.

5.2. VOLUMETRIA

5.2.1. ALTURA PERMITIDA:

-Para el uso comercial, la altura máxima es de tres (3) pisos.
-Para los usos de oficinas y hotel, la altura es libre.
-Se permiten sótanos y semisótanos.

5.2.2. VOLADIZOS

Se permiten sobre antejardín con dimensión máxima de 1.50 Mts.
Sobre la Zona de Control Ambiental, con dimensión máxima de 2.00 Mts
Sobre la Cesión Tipo A, se permiten únicamente salientes de 0.30 Mts. como máximo.

5.2.3. AISLAMIENTOS

Contra predio vecino no se exige por estar rodeado de Zonas de Uso Público.
Entre edificaciones se exige, con la siguiente dimensión mínima:

-De 1 a 3 Pisos : 5.00 Mts.

Los aislamientos se exigirán desde el nivel del terreno, excepto en proyectos que planteen plataformas, en cuyo caso se dimensionarán con base en la altura adicional a la plataforma y se plantearán a partir de ésta.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS: 611 20 48 - 621 18 61 - 236 41 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

5.2.4. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

5.2.4.1. ANTEJARDINES

	ALTURA EN PISOS					
	-3	4-5	6-7	8-12	13-17	18 ó más
CALLE 175	3.50	3.50	3.50	5.00	7.00	1/6 altura
CALLE 177	3.50	3.50	3.50	5.00	7.00	1/6 altura
CARRERA 45	3.50	3.50	3.50	5.00	7.00	1/6 altura

PARAGRAFO: El antejardin tendrá dimensión única de 3,50 M. para rangos de altura de 1 a 7 pisos siempre y cuando no se modifique el planteamiento de bahías de estacionamiento público con profundidad minima de 5,00 M. en el Proyecto Urbanistico (según Resolución 0325 del 30 de enero de 1996 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital).

5.2.4.2. RETROCESOS

Sobre la Avenida de Los Libertadores para edificaciones de 18 o mas pisos, se exige un retroceso a continuación del control ambiental hasta completa: la dimensión del antejardin requerido, equivalente a 1/6 altura.

OBSERVACIONES:

Cuando un planteamiento contemple varias edificaciones con diferentes alturas, los antejardines y retrocesos se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en planteamientos que contemplen plataforma continua, en cuyo caso el antejardin se determina en función de la altura de la plataforma. No obstante las edificaciones que emerjan de la plataforma deben retrocederse del paramento de la misma, en una dimensión equivalente al antejardin exigido para cada una de las alturas que sobresalgan de la plataforma.

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256141 45 - 616 95 42 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

5.2.5. SOTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS y ESCALERAS

SOTANO: El Sótano debe iniciar su desarrollo en el paramento de construcción, salvo cuando la dimensión del antejardín reglamentario supere cinco (5) metros, en cuyo caso el sótano puede iniciar su desarrollo a esa distancia al interior de la línea de demarcación.

SEMISOTANOS: En ningún caso los semisótanos podrán avanzarse sobre las áreas de antejardín.

RAMPAS Y ESCALERAS: Solo podrán iniciar su desarrollo a 3.50 Mts. al interior de la línea de demarcación.

5.3. ESTACIONAMIENTOS

Segun lo dispuesto en el Decreto 737 de 1.993, en Area de Actividad Especializada, Zona Residencial General en sector de Demanda Media (B) así:

Para Uso Comercial (Clase III)
Privados: Un (1) cupo por cada 50 M^2. Construidos.
Servicio Público: Un (1) cupo por cada 150 M^2

Debe plantearse área de cargue y descargue en proporción a un espacio de 10,00 M x 3,00 M. Por cada 500,00 M. cuadrados de construcción con uso comercial. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.

Para uso de Oficinas, Consultorios y Servicios Profesionales:
Privado: Un (1) cupo por cada 50 M^2 de Area Neta Vendible.
Servicio Público: Un (1) cupo por cada 300 M^2 de Area Neta Vendible

Para uso Institucional Local (Clase I)
Un cupo (1) por cada 250 M^2 de Area Neta Construida

Para uso Industrial Clase IA

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Privado: Uno (1) por cada 120 M^2 Construidos
Servicio Público: A partir de 480 M^2 de construcción, mínimo el 30% de los estacionamientos exigidos se deben destinar al servicio público.

Por cada 50 cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50 M. por 3.80 M.

5.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

- Para los usos Comercial y de Oficinas (Compatible) se exige en una proporcion mínima de 20 M por cada 120 M de Area Neta Vendible.
- Para el uso Institucional se exige en una proporción mínima de 10 M^2 por cada 120 M^2 de Area Neta Construida.
- Para el uso Industrial se exige en una proporción mínima de 10 M^2 por cada 160 M^2 de Area Neta Construida.

La localización y distribución del Equipamento Comunal sera la establecida en el Artículo 24 del Decreto 737 de 1993.

5.5 OTROS

Debe dar cumplimiento, además, a las siguientes normas:

- Código de la Construcción Acuerdo 20 de 1995.
- Facilidad Minusvalidos Decreto 108 de 1985 y Ley 361 de 1997.
- Sismo Resistencia Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998 (NSR-98).
- Bocones e Hidrantes Decreto 1388 de 1976.
- Almacenamiento de Basuras Decreto 2104 de 1983.

Idem 5.6.7 y 8

6. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS SUPERMANZANAS II, III y IV

6.1. USO DEL SUELO

Tipo de Desarrollo: Residencial por sistema de Agrupación.

6.1.1. USO PRINCIPAL: Vivienda

AH.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-60 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 2566145 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

6.1.2 USOS COMPLEMENTARIOS

6.1.2.1. Comercio de Cobertura Local Clases IA y IB o Institucional de Influencia Local (Clase I)

Estos usos se permiten en edificaciones aisladas de hasta dos (2) pisos que formen parte de una Agrupación Residencial sin sobrepasar los 2000 M² de construcción.

6.2. DENSIDAD: Será la resultante de la aplicación de las normas sobre volumetria, Estacionamientos, Equipamento Comunal, Area permisible por unidad de vivienda y area minima básica.

6.3. AREA MÍNIMA BASICA: 20,00 M²

6.4. AREA MINIMA PERMISIBLE POR UNIDAD DE VIVIENDA: Es la resultante de multiplicar el area minima básica por el numero de alcobas por el coeficiente de 0.8

6.5. VOLUMETRIA

6.5.1. ALTURA PERMITIDA

Superlote 1:	12 Pisos
Superlote 2:	7 Pisos
Superlote 3:	12 Pisos (altura de excepción)
Superlote 4:	17 Pisos
Superlote 5:	7 Pisos
Superlote 6:	17 Pisos
Superlote 7:	17 Pisos
Superlote 8:	12 Pisos (altura de excepción)
Superlote 9:	17 Pisos
Superlote 10:	7 Pisos
Superlote 11:	7 Pisos
Superlote 12:	17 Pisos (altura de excepción)
Superlote 13:	17 Pisos

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera. se establecen sus normas. se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

Se permiten sótanos y semisótanos.
Para edificios de cuatro (4) o más pisos, cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a Equipamento Comunal y Estacionamientos, incluyendo el área de los aislamientos exigidos, no se contará con cada piso para efectos del cómputo del número de pisos.

6.5.2. VOLADIZOS

- Se permiten sobre antejardin así:

Carrera 45:	hasta 1,50 M.
Carrera 47A:	hasta 0,80 M.
Carrera 49A:	hasta 1,50 M.
Carrera 51A:	hasta 0,80 M.
Calle 177:	hasta 1,50 M.

- Sobre la Cesión Tipo A se permiten únicamente salientes de 0.30 M como maximo.

6.5.3. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se exige con las siguientes dimensiones minimas:

ALTURA (EN PISOS)	AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
1 a 3	5.00	3.00
4 a 5	7.00	4.00
6 a 7	9.00	5.00
8 a 17	½ ALTURA	1/3 ALTURA

6.5.4 ANTEJARDINES Y RETROCESOS

6.5.4.1. ANTEJARDINES

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera. se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

	ALTURA (EN PISOS)				
	1-3	4-5	6-7	8-12	13-17
Carreras 47A y 51 A	3.50	3.50	3.50	9.00 *	-
Carreras 45 y 48A y Calle 177	3.50	3.50	3.50	5.00	7.00

* Antejardin para altura de excepción

PARAGRAFO: El antejardin tendrá dimensión única de 3.50 M. para rangos de altura de 1 a 7 pisos, siempre y cuando no se modifique el planteamiento de bahias de estacionamiento público con profundidad minima de 5,00 M en el Proyecto Urbanistico.

6.5.4.2. RETROCESOS

Los retrocesos contra las zonas de Cesión Tipo A serán exigidos a las edificaciones que presenten frente a ellas en los casos establecidos en el Decreto 737 de 1993, Articulo 21.

6.5.5. SOTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS y ESCALERAS.

SOTANO: El sótano debe iniciar su desarrollo en el paramento de construccion, salvo cuando la dimensión del antejardin reglamentario supere cinco (5) M, en cuyo caso el sótano puede iniciar su desarrollo a esa distancia al interior de la linea de demarcación.

SEMISÓTANOS: En ningún caso los semisótanos podrán avanzarse sobre las áreas de antejardin.

RAMPAS y ESCALERAS: Sólo podrán iniciar su desarrollo a 3,50 M. al interior de la linea de demarcación. Las escaleras o rampas de cualquier tipo que sirvan de acceso a edificaciones no podrán localizarse en las Cesiones Tipo A.

Q.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 43 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

6.6. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el Decreto 737/93, en Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General en sector de Demanda Media (B) así:

Para Uso de Vivienda
Privado: Un (1) cupo por cada unidad de vivienda.
Visitantes: Un (1) cupo por cada tres (3) unidades de vivienda

Para Uso Comercial Local:
Un (1) cupo por cada 100 M² de Area Neta Vendible, salvo que el comercio este integrado a la Vivienda.

Mínimo el 30 % de los estacionamientos de Servicio Público y para visitantes exigidos, deben localizarse en areas descubiertas a nivel del primer piso.

Por cada 30 cupos exigidos en cualquier uso, se debera plantear un (1) cupo para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50 M. por 3.80 M.

6.7 EQUIPAMIENTO COMUNAL

- Para el uso de Vivienda se exige en una proporción mínima de 15 M² por cada 80 M² de Area Neta Vendible.
- Para el uso Comercial se exige en una proporción mínima de 10 M² por cada 120 M² de Area Neta Vendible.

La Localización y distribución del Equipamiento Comunal será la establecida en el Artículo 24 del Decreto 737 de 1993.

6.8. OTROS

Debe dar cumplimiento, ademas, a las siguientes normas:

- Código de la Construcción Acuerdo 20 de 1995.
- Facilidad Minusválidos Decreto 108 de 1985 y Ley 361 de 1997.
- Sismo Resistencia Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998 (NSR-98).
- Buzones e Hidrántes Decreto 1388 de 1978.

A.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

UTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 45 - 610 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera. se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

- Almacenamiento de Basuras Decreto 2104 de 1983.

ARTICULO 7° DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

Se expide Licencia de Construcción para la Primera Etapa de la Supermanzana No. 1 del Desarrollo Urbanistico PLAZA BAVIERA, la cual consta de un edificio, una parte desarrollada en sótano y dos (2) pisos y la otra parte desarrollada en sótano y tres (3) pisos para una unidad destinada a Comercio de Cobertura Metropolitana Clase III y 570 cupos de parqueo.

1. ANTEJARDINES

Sobre la Calle 175	:	3.50 Mts.
Sobre la Calle 177	:	6.00 Mts.
Sobre la Carrera 45	:	3.00 Mts.

2. EQUIPAMENTO COMUNAL

Exigido		1.367.00	Mts.2
Propuesto	:	2.299.40	Mts.2

Distribuido así:

-Recreativo y Zonas Verdes	:	1.478.90	Mts.2
-Servicios Comunales	:	276.00	Mts.2
-Estacionamientos Adicionales		544.50	Mts.2

3. AREA TOTAL CONSTRUIDA

El Area Total Construida es de 30.007.00 Mts2, distribuidos así:

AREA LOTE

-Area Lote Primera Etapa	:	13.205.11	Mts2

17

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera. se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

-Area Lote Segunda Etapa	:	5.445.77	Mts2
TOTAL AREA LOTE	:	18.650.88	Mts2

PRIMERA ETAPA

-Area Sotano	:	9.816.00	Mts2
-Area Primer Piso	:	9.681.00	Mts2
-Area Segundo Piso	:	9.561.00	Mts2
-Area Tercer Piso	:	949.00	Mts2
AREA TOTAL CONSTRUIDA PRIMERA ETAPA	:	30.007.00	Mts2

4. CONSTRUCTOR RESPONSABLE

Sera el Ingeniero CIVIL LUIS GERARDO GONZALEZ ORDOÑEZ con C.C. No. 3'229.544 de Usaquén y Matricula Profesional No. 252022-1154.

ARTICULO 6° OTROS

Dar cumplimiento a las siguientes normas:

CODIGO DE LA CONSTRUCCION.....	Acuerdo 20 de 1995.
FACILIDAD MUNUSVALIDOS.....	Decreto 108 de 1985 y Ley 361 de 1997.
SISMO-RESISTENCIA.....	Ley 400 de 1997 y Decreto 33 de 1998
BUZONES E HIDRANTES	Decreto 1388 de 1976.
ALMACENAMIENTO DE BASURAS...	Decreto 2104 de 1983.
ESTACIONAMIENTOS	Decreto 321 de 1992.

ACUERDO 6 DE 1990
DECRETO 1052 de 1998
DECRETOS 737 Y 734 DE 1993
DECRETO 920 DE 1994
ACUERDO 1 DE 1998
DECRETO 373 DE 1998

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 256 61 43 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86370 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

ARTICULO 9° NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente resolución, se deben consultar las siguientes normas generales:

Dimensión de estacionamientos y zonas de maniobras y otras exigencias de diseño de los mismos, Decreto 321/92. Clasificación de los diferentes usos y condiciones de funcionamiento de los mismos, Decreto 325/92. Manejo de volumetria y equipamiento comunal, Decretos 734/93 y 737/93. Decreto 920 de 1994 configuración de la Cesion Tipo A. Acuerdo 1 de 1998, Publicidad Exterior Visual.

ARTICULO 10 °

Se deberá instalar la valla de identificación de obras de conformidad con el Decreto 1052 de 1998, Articulo 27.

ARTICULO 11°

Los derechos y obligaciones del urbanizador, son las contempladas en el articulo 524 del Acuerdo 6 de 1990.

ARTICULO 12°

El titular de la presente licencia debe cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

a.h.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-60 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 2561 43 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

Continuación de la resolución por cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción al predio denominado Plaza Baviera, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

ARTICULO 13°

La entrega de las zonas de cesión tipo A al Distrito, se hará de conformidad con la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 14° CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 524 literal C del Acuerdo 6 / 90 y las demás establecidas en la presente resolución.

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias y de las contribuciones que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador.

Así mismo, se entiende condicionada al que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se entenderá fallida y esta Curaduría procederá a revocar la Licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí Establecido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá y de las personas que adquieran los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

a.H.

JAIME EDUARDO BARRERO FANDIÑO
CURADURIA URBANA

AUTOPISTA NORTE N. 97-80 - TELS.: 611 20 48 - 621 18 61 - 25641 45 - 616 95 43 - FAX: 616 12 67 - A. A. 86570 - SANTAFE DE BOGOTA, COLOMBIA

LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CERTIFICA

Que el predio identificado con nomenclatura KR 52A 174B-67, cuenta con la siguiente información catastral:

CHIP: AAA0207RCNN

CÉDULA CATASTRAL: 009120392600000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20553335

INSCRITO A NOMBRE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Al predio antes relacionado que conforma el Proyecto BAVIERA PARK, se le asignó en nuestra base de datos cartográfica y con **CARÁCTER PROVISIONAL,** la siguiente nomenclatura: **Acceso peatonal: CL 176 53-05, Acceso vehicular 1: CL 176 53-15 y Acceso vehicular 2: CL 176 53-45**, para efectos de tramitar la Licencia de Construcción y Urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la instalación de servicios públicos y para la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 21 días del mes de abril del año 2023, según radicación No 2023_270889, a solicitud de MARÍA ANGÉLICA DURÁN LÓPEZ, Apoderada de FIDEICOMISO BAVIERA PARK.

Nota: La nomenclatura asignada está sujeta a cambios por actualización en el sector.

Observaciones: *Se recomienda adelantar el trámite de desenglobe ante esta Unidad, una vez cuente con la documentación requerida para el mismo.*

Esta Certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición.

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Elaboró: Victor Andres Parada Martin/GIC
Revisó: Edgar Ernesto Torres Cuecedo/GIC

237

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-16124 No. Radicado Inicial: 1-2025-13576
No. Proceso: 2494674 Fecha: 2025-03-20 16:58
Tercero: DIEGO RAMÍREZ ESTUPIÑAN
Dep. Radicadora: Dirección de Estratificación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 20 de marzo de 2025

Señor
DIEGO RAMÍREZ ESTUPIÑAN
Constructora Bolívar S.A.
CL 134 72 31
diego.ramirez@constructorabolivar.com
601 6258330
Ciudad

Radicado: 1-2025-13576

Asunto: **Concepto - estrato socioeconómico**
Predio: KR 52A 174B 67
Proyecto: Baviera Park
Localidad: Suba

Reciba un cordial saludo señor Ramírez:

En atención a su petición con consecutivo SDP 1-2025-13576, mediante la cual allega a esta Secretaría la información requerida con respecto al proyecto de vivienda BAVIERA PARK que se pretende edificar en la KR 52A 174B 67 de la localidad de Suba, con el fin de que esta Dirección de a conocer el criterio frente al eventual estrato que puede tener el proyecto de vivienda mencionado; la Dirección de Estratificación en el marco de sus competencias señaladas en el Decreto Distrital 432 de 2022, se permite informarle lo siguiente:

Las peticiones pueden referirse a cualquier asunto: reconocimiento de un derecho, resolución de una situación jurídica, prestación de un servicio, requerimiento de información, copia de documentos, consultas, quejas y reclamos[1]

Según lo mencionado previamente, consideramos que su petición a través de la cual solicita a la Secretaría Distrital de Planeación, asignar el estrato socioeconómico a un proyecto de vivienda con base en las condiciones que presuntamente podría tener el mismo, se enmarca dentro del alcance contemplado en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo (CPACA) – modificado por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015[2], por cuanto busca conocer el criterio y/o punto de vista de esta entidad en relación con materias que son de su competencia.

[1] C. Const., Sent. T-743, dic. 18/2017. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado

[2] ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:>

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-16124 No. Radicado Inicial: 1-2025-13576
No. Proceso: 2494674 Fecha: 2025-03-20 16:58
Tercero: DIEGO RAMÍREZ ESTUPIÑAN
Dep. Radicadora: Dirección de Estratificación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Aclarado lo anterior y teniendo en cuenta la información allegada con el fin de atender su consulta, es importante mencionarle que la Ley 142 de 1994 establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios en Colombia y define la estratificación socioeconómica, en el numeral 14.8 del artículo 14, como *"la clasificación de los inmuebles residenciales de un municipio, que se hace en atención a los factores y procedimientos que determina la ley"*; por su parte el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, define la estratificación socioeconómica como "(...) *una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Se realiza principalmente para cobrar de manera diferencial por estratos los servicios públicos domiciliarios permitiendo asignar subsidios y cobrar contribuciones en esta área* (...)"[3]

Por otra parte, la normatividad vigente sobre estratificación le asigna al Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la función de diseñar las metodologías de estratificación y los sistemas de seguimiento y evaluación de dichas metodologías, para ser utilizados por las entidades nacionales y territoriales[4]; correspondiéndole así a los alcaldes realizar y adoptar su estratificación empleando estas metodologías.[5]

Así las cosas, la aplicación de la metodología de estratificación urbana vigente se usa con el fin de asignar a las manzanas de Bogotá D.C. los estratos socioeconómicos legales 1, 2, 3, 4, 5 y 6.[6] De lo anterior resulta claro que, en el Distrito Capital la unidad de conformación de estratos es la manzana, es decir que a cada manzana con presencia de vivienda se le asigna uno de los seis estratos establecidos en la norma para el cobro diferencial de servicios publicos conforme con la metodología urbana vigente, la cual tiene en cuenta las características físicas externas de la vivienda, como las vías de acceso, tamaño del frente, andén, antejardín, garajes, material de las fachadas, material de los techos y zonificación (entorno urbanístico), **sin que proceda asignación de estrato a una vivienda sin edificar.**

Ahora, resulta pertinente informarle que una vez consultado el Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial – SINUPOT de esta Secretaria, se estableció que el predio en el cual se pretende construir el proyecto de vivienda BAVIERA PARK con nomenclatura

---

Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución

[3] Definición disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-informacion/estratificacion-socioeconomica#generalidades

[4] Numeral 14, artículo 16° del Decreto 262 de 2004, por el cual se modifica la estructura del DANE

[5] Ley 732 de 2002. "Artículo 2°. Metodologías <Artículo modificado por el artículo 309 de la Ley 2294 de 2023. El nuevo texto es el siguiente:> Todos los alcaldes deberán realizar y adoptar sus estratificaciones empleando las metodologías que determine el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación (DNP)...".

[6] Inciso primero del artículo 102 de Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 16 de la Ley 689 de 2001

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-16124 No. Radicado Inicial: 1-2025-13576
No. Proceso: 2494674 Fecha: 2025-03-20 16:58
Tercero: DIEGO RAMÍREZ ESTUPIÑAN
Dep. Radicadora: Dirección de Estratificación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

urbana KR 52A 174B 67, se localiza en la manzana catastral 00912071; sin adopción de estrato mediante el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, corregido parcialmente por Decreto Distrital 735 de 2019.

Sin embargo y dadas las condiciones planteadas e informadas en su consulta (1-2025-13576) sobre el predio y proyecto de vivienda BAVIERA PARK que se pretende construir en la KR 52A 174B 67, de la manzana catastral 00912071, desde el punto de vista de esta Dirección se estimaría que eventualmente le puede ser asignado un estrato **cuatro (4)**.

Finalmente, le comunicamos que una vez edificado el proyecto de vivienda objeto de su actual consulta, esta Dirección procederá con la asignación de estrato socioeconómico aplicando la metodología de estratificación para el Distrito Capital[7] diseñada por el Departamento Nacional de Planeación DNP- y avalada por el Departamento Nacional de Estadística -DANE-, el cual será adoptado mediante decreto distrital[8]. Conforme a lo mencionado, le agradecemos que nos informe para continuar con el proceso correspondiente.

En los anteriores términos damos por atendida su consulta.

Cordialmente,

[7] Decreto 432 de 2022, artículo 39. **Dirección de Estratificación.** Son funciones de la Dirección de Estratificación, las siguientes:

(...)

a. Aplicar la metodología de estratificación para el Distrito Capital, que determine el órgano rector

[8] Ley 142 de 1994- Artículo 101.3. El alcalde adoptará mediante decreto los resultados de la estratificación y los difundirá ampliamente. Posteriormente los notificará a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

240

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-16124 No. Radicado Inicial: 1-2025-13576
No. Proceso: 2494674 Fecha: 2025-03-20 16:58
Tercero: DIEGO RAMÍREZ ESTUPIÑAN
Dep. Radicadora: Dirección de Estratificación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Jose Antonio R.

Jose Antonio Pinzon Bermudez
Dirección de Estratificación

Proyectó: Andrés David Barragán Martínez- Profesional de la Dirección de Estratificación SDP

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.