ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 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

Origen: COLPATRIA S.A.S
Tipo: COMUNICACIONES INTERNAS
Destino: DIR.PREVENCION Y SEGUIMIENTO
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
Folios: 1
Anexos: 143+1 CD
Fecha: 2025-11-20 13:11:56

1-2025-59788

--APROBACION--
Jose Dario Martinez Guavo
CC:80786741
2025-11-20 10:09:22 -05:00

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social COLPATRIA S.A.S		2. Identificación NIT	Número 8600580706
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Jose Humberto Ospina Garcia	4. Identificación del representante legal 11341782	5. Registro para la enajenación de inmuebles 176080	
6. Dirección Cr 54 A # 127 A - 45	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico josed.martinez@constructoracolpatria.com	8. Teléfono 7488290	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BOREAL 145		10. Etapa(s) para esta radicación, debe ir: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 83 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social** más 12 **APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria**			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 145A 53B 21	13 Localidad – UPZ Suba - UPZ 19 EL PRADO	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A	
14. Estrato 4	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 18	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo 11001-3-24-1124	Fecha de ejecutoria **20-may.-2024**	Curaduría 3	
17. Licencia de construcción 11001-3-25-1082	Fecha de ejecutoria **26-ago.-2025**	Curaduría 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1055.53	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 4525.27	20. Área a construir para esta radicación (m²) 4525.27	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa **Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación**	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0119KNZM	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-20052947		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% $ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto **01-dic.-2026**		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? **SI**	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? **NO**	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? **NO**	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha / Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? **SI**	Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Contrato 1	Fecha **17-dic.-2024** / Vigencia / Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

Jose Humberto Ospina Garcia
CC. 11341782
RL. Constructora Colpatria S.a.s
NIT. 860.058.070-6
Firma Electrónica 2025-11-20 10:07:56 -05:00

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250219

FECHA 20 NOV 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:

12 DIC 2025

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

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 VERSION 12

ENAJENADOR: Constructora Colpatria SAS **Quien realizo la solicitud** Santiago Gutiérrez

Nombre del Proyecto: Boreal 145

(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		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador esta 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)	✓				
	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 promesa anexa si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que exprese textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, 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.	N/A				
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.	✓				
	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.	N/A				
	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 aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	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 específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	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 específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aportada 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.	✓				
	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 obtiene 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, firmados por todos en la misma hoja.			✓		
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y están 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 forman 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.			
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 permiten 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.		NA	
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: adjuntar acto administrativo 11001-1-23-0522
copia licencia legible
Conegir formato pmos-F086 casilla 29, y 21

Subsano

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

Fecha de verificación: 20-11-25.

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: Santiago Galindo Vargas

Firma: Santiago Galindo
C.C: 1233100062

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250912684712107265 2 **Nro Matrícula: 50N-20052947**

Pagina 1 TURNO: 2025-512573

Impreso el 12 de Septiembre de 2025 a las 03:07:47 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 14-09-1990 RADICACIÓN: 1990-35700 CON: DOCUMENTO DE: 31-03-1994
CODIGO CATASTRAL: **AAA0119KNZM**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 2.356.80 MTS2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA # 2799 DEL 08-06-90 NOTARIA 21a DE BOGOTA SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

COMPLEMENTACION:
COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALFONSO LASERNA PINZON SEGUN ESCRITURA #3426 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1959 NOTARIA 9 DE BOGOTA REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO #130268 DE 1959. COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. POR ESC. 1124 DEL 14-03-91 NOT. 21a. DE BTA.CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL REGISTRADO AL FOLIO 050-20052948.POR ESC. 2799 DEL 08-06-1990 NOT.21A DE BTA.DESENGLOBO DOS LOTES DE TERRENO REGISTRADO EN LOS FOLIOS 050-20052947. CON UNA EXTENSION DE 2.356.80 M2. Y 050-20052948 CON UNA EXTENSION DE 10.414.76 MTS. POR ESC. 1194 DEL 21-03-1990 NOT. 21a. DE BTA. SE HIZO EL ENGLOBE QUE SE REGISTRO EN EL FOLIO 050-20052946.LOS LOTES DEL ENGLOBE FUERON ADQUIRIDOS POR COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. ASI; PARTE POR COMPRA A CALDAS TUNJO BELISARIO POR ESC.1837 DEL 17-08-83 NOT. 32a. DE BTA.REGISTRADO A LOS FOLIOS 050-0737925 Y 050-0737926. ESTE HUBO PARTE POR COMPRA A REYES TRUJILLO EDELMIRA, INVERSIONES Y AGRICULTURA DEL CARIBE POR ESC.2782 DEL 25-04-1980 NOT.5a. DE BTA. ESTOS ADQUIRIERON ASI; INVERSIONES Y AGRICULTURA DEL CARIBE LTDA POR COMPRA A IZQUIERDO D. ANTONIO POR ESC.2364 DEL 10-08-1981 NOT. 3a. DE BTA. Y EDELMIRA REYES TRUJILLO ADQUIRIO POR COMPRA A LASERNA PINZON ALFONSO POR ESC. 3426 DEL 16-12-1959 NOT, 9a. DE BTA. OTRA PARTE LA ADQUIRIO CALDAS TUNJO BELISARIO POR COMPRA A ALFONSO LASERNA PINZON POR ESC. 3426 DEL 16-12-1959 NOT. 9A. DE BTA. REGISTRADO AL FOLIO 050-0737926.LA OTRA PARTE LA ADQUIRIO COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AALFONSO LASERNA PINZON POR ESC. 3426 DEL 16-12-1959 NOT. 9a. BTA. REGISTRADO EN LOS FOLIOS 050-0607818 AL 050-0607840.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
2) CL 145A 53B 21 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 142 #42A-30

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
50N - 20052946

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-08-1990 Radicación: 9035700

Doc: ESCRITURA 2799 del 08-06-1990 NOT 21 de BTA VALOR ACTO: $0

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: 250912684712107265 2 **Nro Matrícula: 50N-20052947**

Impreso el 12 de Septiembre de 2025 a las 03:07:47 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 999 DESENGLOBE

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

A: COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-08-1997 Radicación: 1997-58103

Doc: ESCRITURA 2208 del 22-07-1997 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ADICION CONTRATO DE ESCISION PARA MODIFICAR LA TITULARIDAD DERECHO DOMINIO DE CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A. SOCIEDAD ESCIDENTE CON DESTINO A CREACION SOCIEDAD BENEFICIARIA MERCANTIL COLPATRIA S.A.

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

DE: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

A: MERCANTIL COLPATRIA S.A. X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-01-2004 Radicación: 2004-1740

Doc: ESCRITURA 3042 del 30-12-2003 NOTARIA 46 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA ESTE Y OTROS

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

DE: MERCANTIL COLPATRIA S.A.

A: SALUD COLPATRIA S.A. MEDICINA PREPAGADA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-2007 Radicación: 2007-16894

Doc: ESCRITURA 8237 del 27-12-2006 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $282,293,780

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DERECHOS DE CUOTA TRES MAS

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

DE: SALUD COLPATRIA S.A. E.P.S. **NIT# 860512237**

A: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. **NIT# 8600580706 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-OI403 Fecha: 21-11-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.C2007-OI403

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-5087 Fecha: 21-05-2013

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.

***

***

***

***

***

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250912684712107265 2 **Nro Matrícula: 50N-20052947**

Pagina 3 TURNO: 2025-512573

Impreso el 12 de Septiembre de 2025 a las 03:07:47 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-512573 **FECHA: 12-09-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA _____
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:
DEL AÑO DOS MIL DIECI_____(2.0_) ----------

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMULARIO DE CALIFICACIÓN
RES. _____ SUPER INT. DE NOT. Y REG.

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR ACTO
0855	CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN	$
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL (VIS)	$$oo
0315	CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	$____.000.oo
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO (X)	SIN CUANTIA
VALOR SUBSIDIO----------		$_____.oo
ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: _____		

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO **IDENTIFICACIÓN**
LIBERACION DE HIPOTECA

DE: _____

A: _____ FIDUCIARIA S.A. actuando unica y exclusivamente como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO _____ -------

COMPRAVENTA DE INTERÈS SOCIAL. ----------
DE: _____ FIDUCIARIA S.A. en calidad de Vocera del FIDEICOMISO _____ ----------
A: INSERTAR NOMBRE COMPRADOR - C.C. INSERTAR ## IDENTIFICACION

LOS FIDEICOMITENTES:

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S **860.058.070-6**

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA: ----------
DE: INSERTAR NOMBRE COMPRADOR - C.C. INSERTAR ## IDENTIFICACION
A: BANCO _____NIT. _____
UBICACIÓN DEL PREDIO: BOGOTA.- - - - - - - - **DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA. ---------- URBANO: (X) ----------**
INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: APARTAMENTO NÚMERO INSERTAR ## APARTAMENTO INTERIOR INSERTAR ## INTERIOR, que hace parte de la ETAPA ___ del **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
DIRECCIÓN: CALLE _____
MATRICULA INMOBILIARIA: 50-. -
REFERENCIA CATASTRAL: _____. - - - - - - - - - - -
- - - ---------- **HASTA AQUÍ EL FORMULARIO DE CALIFICACIÓN**----------
En la ciudad de Bogotá, República de Colombia, a los ( ) = = = días del mes de = = del año **DOS MIL VEINTI_____ (202__)**, ante mi _____, Notario Público _____ del Circulo de Bogotá, en ejercicio del cargo, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------

PRIMER ACTO

CANCELACION DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

SEGUNDO ACTO
COMPRAVENTA

Compareció con minuta escrita: **EDUWIN ALIRIO LAITON OSPINA,** mayor y vecino(a) de Bogotá, D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía Número **79.748.730** expedida en Bogotá en calidad de apoderado general de (i) **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S,** identificada con **NIT. 860.058.070-6,** sociedad mercantil, con domicilio en Bogotá D.C., constituida inicialmente con la denominación de "Inversiones y Construcciones La Aurora S.A.", por medio de la Escritura Pública número mil quinientos setenta y nueve (1.579) otorgada el once (11) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) en la Notaria Octava (8ª.) del Círculo de Bogotá D.C., y cambiada esa denominación por la actual mediante la escritura pública número cuatrocientos setenta y tres (473) otorgada el veintisiete (27) de Febrero de mil novecientos ochenta (1.980) en la misma Notaría; quien por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de febrero de

2021, con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. conforme al poder a el conferido mediante escritura pública número cuatro mil treinta y seis (4036) del veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., y con el Certificado de Existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual adjunta para su protocolización; quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE** _____; y(II) _____, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública Nro. 2647, otorgada en la Notaria cuarta de Medellín en junio 28 de 1972, inscrita en esta Cámara de Comercio en julio 10 de 1972, en el libro noveno, folio 2227, bajo el No. 2227 todo lo cual consta en certificado de Cámara y Comercio de Medellín, representada en este contrato por _____ mayor de edad, domiciliado(a) Bogotá, identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía N° _____ quien actúa en su calidad de APODERADO ESPECIAL según consta en la Escritura Pública No_____ de _____ de 201___ suscrita en la Notaria ____ de Bogotá del Círculo de Bogotá D.C. **FIDEICOMITENTE** _____ a quienes en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, (III) **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.,** sociedad que a su vez obra en calidad de Apoderada Especial _____ **FIDUCIARIA S.A.,** según poder con fecha de autenticacion del _____ **(2.01__),** otorgado por _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad _____ **FIDUCIARIA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública No. _____ otorgada el _____ de _____de mil novecientos _____ ante la Notaria _____del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número _____ del _____de _____ de mil novecientos _____ _____ todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que también se protocolizan, sociedad que actúa única y exclusivamente en condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ **Y COMO PROPIETARIO FIDUCIARIO DEL LOTE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50 -**_____; constituido mediante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** de fecha ____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__), quien se denominará **EL**

VENDEDOR y/o LA FIDUCIARIA, y **INSERTAR NOMBRE COMPRADOR,** identificado(a)(s) con la(s) cedula(s) de ciudadanía número(s) **INSERTAR ## IDENTIFICACION** expedida en **INSERTAR LUGAR EXP. IDENTIFICACION,** mayor(es) de edad, domiciliado(s) en **INSERTAR LUGAR DOMICILIO COMPRADOR**, de estado civil **INSERTAR ESTADO CIVIL COMPRADOR,** actuando en su propio nombre, quien(es) en adelante se denominara(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y manifestaron, previas las siguientes consideraciones: ---

PRIMERA: Que CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. Y _____, están interesadas en desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, PROYECTO _____, sobre un lote de terreno ubicado en la calle _____ número _____ lote ___ de la ciudad de Bogotá identificado con los folios de matrículas inmobiliarias 50 -_____, el cual se desarrollará en etapas, para lo cual tales sociedades y _____, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá , el acordaron que para garantizar la seguridad del mismo se constituiría un vehículo fiduciario.

SEGUNDA: Que mediante documento privado del _____ (__) de _____ de dos mil _____ (202__), se celebró entre **FIDUCIARA _____ S.A., (SOCIEDAD FIDUCIARIA) Y _____, (FIDEICOMITENTES), _____., (FIDEICOMITENTE _____), CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S antes CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. (FIDEICOMITENTE _____)** el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN,** a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ cuya vocera y administradora es Fiduciaria _____ S.A (en adelante el "**CONTRATO DE FIDUCIA**"), en el cual se contempló la posibilidad de modificar su objeto para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interes social.

TERCERA: El **FIDEICOMISO** _____ (en adelante se podrá denominar en forma indistinta como el **FIDEICOMISO** o **FIDEICOMISO** _____, es propietario fiduciario del inmueble identificado con folio de matrícula número **50** - _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la transferencia a realizada mediante la Escritura Pública _____ (_____) del _____ (__) de _____ de dos mil veinti_____ (202__) de la notaría _____ de Bogotá, instruyo para que la transferencia del inmueble se efectuara al fidecomiso _____ en calidad de adquiriente, inmueble en el cual se va a desarrollar un proyecto de construcción de vivienda denominado _____ (en adelante el "**PROYECTO**").

CUARTA.- Constitución y Existencia.- Que **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**, identificada con Nit. **860.058.070-6**, es una sociedad mercantil con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida por medio de la Escritura Pública número mil quinientos setenta y nueve (1.579) otorgada el once (11) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) en la Notaría Octava (8a) del Círculo de Bogotá, aclarada mediante escritura pública número dos mil trescientos setenta y seis (2376) de fecha cuatro (4) de Agosto de mil novecientos setenta y siete (1977) y mediante escritura pública número dos mil quinientos ochenta y tres (2583) del diecinueve (19) de Agosto de mil novecientos setenta y ocho (1978) otorgadas en la Notaria Octava (8) del Círculo de Bogotá D.C., quien por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de febrero de 2021, con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.según consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza. La **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** para efectos del presente documento ostentara la calidad de **GERENTE**.

QUINTA.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) con la simple suscripción del presente documento ratifica lo ya indicado en la Promesa de Compraventa celebrada con **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y** _____ y deja constancia expresa que conoce y acepta que **EL FIDUCIARIO** no es constructor, gerente, promotor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción.

- - - -

INSERTAR LINDEROS APTO

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) lo(s) coeficiente(s) de copropiedad establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones. ----------

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) la (s) matricula (s) inmobiliaria (s) No.(s) **50___-INSERTAR MATRICULA INMOBILIARIA** y la cédula catastral número _____ en mayor extensión.----------

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la indicación de áreas y linderos el (los) inmuebles (s) se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el (los) inmuebles(s) que compra(n), lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.----------

PARÁGRAFO TERCERO. LA VENDEDORA Y LOS FIDEICOMITENTES RESPONSABLE, manifiestan que (el, los) inmueble(s) objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las leyes 388 de 1.997, 9a. de 1989, 49 de 1990 y 3a. de 1991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte el(los) inmueble(s) tiene(n) carácter de elegible para efectos de la obtención del subsidio Familiar de Vivienda.----------

SEGUNDA.- El (los) bien(es) descritos(s) en la cláusula anterior forma(n) parte de **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL**; está localizado en la ciudad de Bogotá- Cundinamarca, distinguido en la nomenclatura urbana como **CALLE** _____ y se construye sobre el Lote de terreno que a continuación
se alindera así:

El CONJUNTO RESIDENCIAL _____, está localizado en la ciudad Bogotá, Distrito Capital y distinguido en la nomenclatura urbana Calle _____; Barlo _____, INSERTAR LINDEROS GENERALES

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50 -_____ de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona_____ y cédula catastral en mayor extensión No. _____

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 mediante escritura pública número _____del _____de _____ del año dos mil

_____, otorgada en la **NOTARÍA** _____ de Bogotá-CUNDINAMARCA, debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona_____, al folio de matrícula inmobiliaria número **50** -_____. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL: Se desarrolló con sustento en; A) Resolución _____ expedida por la Curaduría Urbana _____ de Bogotá, por medio de la cual se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de ___ torres ___ pisos tipo VIS denominado el **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL.** La **ETAPA** ___ se desarrolla sobre un área de _____ **METROS CUADRADOS (_____M2) y** se encuentra conformada por ____ Apartamentos distribuidos así: __Torres de ___pisos, para ___unidades privadas de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), el proyecto prevé con ___ Parqueaderos comunes de uso exclusivo, ubicados en el primer piso; con ___ Parqueaderos comunes, ubicados en el primer piso, (incluidos __ para personas con movilidad reducida) ___ cupos de bicicletas. El acceso peatonal y vehicular al conjunto se encuentra centralizado en una edificación de ___pisos y cuenta con: ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. ----------

CUARTA.- ADQUISICIÓN. Títulos de Adquisición: Que la sociedad _____ **FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y representante del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ es el actual titular del derecho de dominio pleno y la posesión sobre el inmueble donde se construye el Proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL,** se adquirió de la siguiente manera: ----------

---

a) Por Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil de

_____ **FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, mediante Escritura Pública número _____ (___) del _____ (___) de _____ de dos mil _____ (20__) de la notaria trece de Bogotá, debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria número **50 -**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. b) La edificación, por haberla construido LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. en las condiciones establecidas en el contrato de fiducia antes mencionado sobre el predio ya citado.----------

Parágrafo Primero.- Se deja constancia expresa que **EL FIDUCIARIO** no es constructor, ni promotor, ni gerente del proyecto, por lo tanto, serán **LOS FIDEICOMITENTES** quienes responderán por todo concepto ante **EL FIDUCIARIO** y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del proyecto. - - ----------

Parágrafo Segundo: Teniendo en cuenta que LOS FIDEICOMITENTES desarrolla la construcción total de EL PROYECTO, y que en virtud del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes por estar certificada con ISO9000 y tener Gestión de Calidad, no requiere de interventor, circunstancia que constará en los contratos de Compraventa de las unidades de vivienda del Proyecto----------

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado del(los) inmueble(s) objeto de esta venta por tratarse de vivienda de interés Social es la suma total de **_____ MILLONES _____ MIL _____ PESOS ($_____.oo) MONEDA CORRIENTE**, que **El(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** pagará (n) así: -- ----------

a) La suma **_____ MILLONES _____MIL _____PESOS ($_____.oo) MONEDA CORRIENTE**, que **EL VENDEDOR** declara(n) recibidos a satisfacción de parte de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**.----------

b) La suma **_____ MILLONES _____MIL _____PESOS ($_____.oo) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con el producto de los Recursos _____", del cual EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) es BENEFICIARIO, según los términos de la Resolución Número ____**del** _____ **(___) de** _____ **de dos mil veinte**____ **(202__)**, expedida por el _____, firmado por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), que se protocoliza; Dineros cuyo desembolso está sometido al cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas en el Decreto 428 del 11 de Marzo de 2.015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2.015, y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, los cuales son de conocimiento de las partes contratantes (LA VENDEDORA -

Comentado [NT1]: Este literal se indica monto de subsidio y Entidad otorgante

EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).

c) La suma _____ **MILLONES** _____**MIL** _____**PESOS ($_____.oo) MONEDA CORRIENTE,** con el producto de un crédito que por esta cantidad le concedió el(la) _____ con garantía hipotecaria abierta sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, suma esta que será cancelada directamente a **EL VENDEDOR**, por el(la) _____. En caso que el crédito concedido no sea desembolsado por el(la) _____, ésta suma deberá ser cancelada por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A**, ES) a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario siguientes al otorgamiento de la presente Escritura. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Las personas que integran el hogar beneficiario del _____ **FIDUCIARIA S.A.** subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya al [redacted], para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de **EL VENDEDOR** sociedad, **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO** _____ -, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se produce(n) los pago(s) efectivo(s) de(los) saldo(s) que en este aparte se menciona(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) a **EL VENDEDOR** intereses liquidados a la tasa bancaria corriente, para cada periodo causado desde la fecha de otorgamiento de esta Escritura hasta cuando **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** ó el(la) _____ abone(n) al **EL VENDEDOR** el saldo pendiente producto del(los) crédito(s) concedido(s) a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** o entregue dicho(s) saldo(s) por cuenta de los mismos a **EL VENDEDOR**. En caso de que el(los) crédito concedido sea(n) abonado(s) antes de cumplirse la mensualidad reconocida, **EL VENDEDOR** liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente al **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de los recursos mencionados. En caso de mora y durante todo el tiempo que dure la(s) misma(s), **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) a **EL VENDEDOR** intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con las disposiciones del Artículo 884 del Código de Comercio. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la forma de pago pactada las partes contratantes renuncian a la acción resolutoria derivada de la compraventa. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMISO _____, a través de su vocera y

administradora sociedad _____ FIDUCIARIA S.A., en calidad de **TRADENTE** propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** _____, y **EL COMPRADOR** o **ADQUIRENTE** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019). ----------

PARÁGRAFO QUINTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido ni facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el bien inmueble objeto de esta escritura pública, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto. Clausulas derivadas del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019., las suscritas partes declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en la presente escritura pública es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración la hacemos las partes de manera libre y espontánea, sin que el notario asuma responsabilidad alguna por razón de tales manifestaciones. Igualmente, las partes declaramos que hemos leído el texto completo del mencionado artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 y por ese conocimiento asumimos las consecuencias legales que se derivan por razón de lo que allí se establece. También declaramos que conocemos el contenido del art. 442 del código penal sobre el falso testimonio: "el que en actuación judicial o administrativa, bajo la gravedad del juramento ante autoridad competente, falte a la verdad o la calle total o parcialmente, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años. ----------

SEXTA.- ENTREGA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** harán entrega materialmente el(los) inmueble(s) a **EL COMPRADOR**, el día **INSERTAR FECHA DE ENTREGA,** mediante acta de entrega suscrita por las partes donde consta el estado del(los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y los plazos para las observaciones se encuentran establecidos en el acta de inventario de entrega.----------

PARAGRAFO PRIMERO: SI EL (LOS) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de éste, **LOS FIDEICOMITENTES** enviarán una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. **SI EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no asiste (n) a la segunda citación, se entenderá

que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con la consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **LOS FIDEICOMITENTES** procederán de la siguiente manera: a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar. b) dejara las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios. —— **PARÁGRAFO SEGUNDO**: No obstante la entrega pactada **EL VENDEDOR, LOS FIDEICOMITENTES Y EL COMPRADOR** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble **SÉPTIMA.- Entrega zonas comunes: LOS FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR CONSTRUCTOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO** entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados.——————————————————————————————

PARÁGRAFO.- Los bienes comunes de uso y goce general del conjunto se entregaran a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.——————————————————————————

OCTAVA.- SANEAMIENTO: EL VENDEDOR declara que el (los) inmueble(s) objeto de la venta es (son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, y se halla(n) libre(s) de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, limitaciones ó gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) conforme se indicó. En todo caso, el saneamiento por vicios de evicción y vicios redhibitorios corresponde a **LOS FIDEICOMITENTES** en los términos de ley respecto de la construcción, responderá por vicios de evicción y vicios redhibitorios del lote sobre el cual se desarrolló la construcción, obligándose a ello de conformidad con la previa aceptación contenida en los contratos fiduciarios como fideicomitente aportante..

——

PARÁGRAFO PRIMERO.- LOS FIDEICOMITENTES DEL PROYECTO, se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto.——————————————————————————

NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS: El impuesto predial, impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble(s) vendido(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. En lo referente al Impuesto predial se

dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. Las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar el mismo bien, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con el inmueble que se transfiere en venta y que se decrete, cause o liquide con posterioridad al día de otorgamiento del presente instrumento público, quedan de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES).** ----------

DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: **LOS FIDEICOMITENTES** han pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** desde el momento de la entrega, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. El costo que demande la línea telefónica su instalación y conexión; lo mismo que la puesta en servicio, instalación y conexión del Gas Natural y el respectivo medidor, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO: Si **LOS FIDEICOMITENTES** cancelaron 1 ó más cuotas de los derechos de conexión del servicio de gas natural y/o conexión de la línea telefónica éstos deberán ser reembolsados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES),** al **LOS FIDEICOMITENTES.** LOS FIDEICOMITENTES, realizara la gestión del reembolso de estos dineros y se obliga a restituirlos al **FIDEICOMISO.** ----------

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que de cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **LOS FIDEICOMITENTES** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**, a **EL BANCO** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES).** El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los

gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la cancelación de hipotecas en mayor extensión, serán asumidos en su totalidad por LOS FIDEICOMITENTES. ———

DÉCIMA SEGUNDA.- PERMISO DE VENTAS: LOS FIDEICOMITENTES radicaron ante la Subsecretaría de inspección, Vigilancia y control de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta Escritura de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio bajo el número de radicación número **____ del _____ (__) de ___ de dos mil __ (2.0_).** ———

DÉCIMA TERCERA.- Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **LOS FIDEICOMITENTES,** en ningún caso asumirán costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y que, igualmente, las garantías otorgadas por **LOS FIDEICOMITENTES** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo.

DÉCIMA CUARTA.-. Cumplimiento de Contratos: Que al otorgar la presente escritura pública, **LOS FIDEICOMITENTES y EL(LA, LOS) COMPRADOR (A ES)** han dado estricto cumplimiento a los contratos o documentos preparatorios suscritos por las partes sobre el inmueble en proceso de venta. ———

DECIMA QUINTA-. Cumplimiento de la Promesa: Con la suscripción del presente contrato, EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) y EL VENDEDOR declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita, al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ———

DÉCIMA SEXTA:- SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Manifiestan **EL VENDEDOR** y **EL FIDEICOMITENTE** _____ que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de Interés Social en los términos señalados en las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991 modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Decreto Único 1077 de 2015, Ley 388 de 1997, Ley 812 de 2.003 y el Decreto 2190 de 2.009, y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2.009. Se protocoliza **___ del _____ (__) de _____ de dos mil veintiuno (2021)** del subsidio de

vivienda expedida por _____ en la que consta que el beneficiario del subsidio es: ----------**BENEFICIARIO** ---------- _____ ----------**C.C.** _____

Comentado [NT2]: Entidad otorgante

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en la cláusula quinta de esta escritura, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** se obligan a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO.- CAUSALES DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO. De conformidad con lo previsto en el artículo 13 de la ley 2079 del 14 de enero de 2021, que modifica el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012. causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar será restituible si se comprueba que existió, falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecido para la asignación.----------

Adicionalmente el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso especifico, fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.----------

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través de subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilicitas, en este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de se adelanten las investigación penales a que haya lugar o en los eventos en los que aun iniciadas no se cuenten con decisión judicial.----------

----**PARÁGRAFO TERCERO:-** En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el subsidio familiar de vivienda de manera Fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que hay lugar, por el delito de Fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO CUARTO.- REMATE JUDICIAL: En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio

de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución". ———————

DÉCIMA SEPTIMA:LOS FIDEICOMITENTES entregan los inmuebles de Interés Social sin acabados en muros y placas. El procedimiento para el tratamiento de Fisuras queda establecido en el acta de entrega del inmueble objeto de este contrato. **LOS FIDEICOMITENTES** recomiendan a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que durante el periodo de garantía (un año), que es el tiempo en que generalmente se presentan las fisuras por el proceso normal de asentamiento o cambios de temperatura, no se le realicen al bien inmueble acabados especiales como mampostería, estucos venecianos, pañetes enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general cualquier modificación, en todo caso, se deja expresa constancia que la obligación de **LOS FIDEICOMITENTES** se limitará a tratar la fisura correspondiente pero solo repondrá o arreglará los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** De tal manera que una vez ejecutado el tratamiento de fisuras por parte de **LOS FIDEICOMITENTES,** será responsabilidad exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ejecutar a su costa las actividades de mantenimiento requeridas para el correcto mantenimiento del bien inmueble adquirido. — El comprador cuenta con las garantías legales que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

DÉCIMA OCTAVA. SAGRILAFT.- Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)** declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)** o sus socios o administradores, no ha sido incluido en listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo nacionales o internacionales definidas por

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S de acuerdo con su Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral LA/FT/FPADM - SAGRILAFT, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

DECIMA NOVENA: EL (LA, LOS) COMPRADOR(A), Con la firma del presente documento, EL(LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) declara(n) expresa e inequívocamente que autoriza(n) a EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTORA RESPONSABLE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., identificada con NIT 860.058.070-6, con domicilio en la CARRERA 54 A No. 127 A 45 de Bogotá D.C., a recolectar, almacenar, procesar, usar, conservar o suprimir los datos públicos, privados, semiprivados o sensibles, derivados o con ocasión de las relaciones comerciales, administrativas, financieras, laborales o contractuales, que tenga o que llegue a tener con la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., enunciados en el presente formato y en todos los documentos adjuntos al mismo, información que será objeto de registro en las bases de datos creadas para el efecto de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y en la Política de Protección de Datos Personales, disponible en la página web https://www.constructoracolpatria.com/cumplimientolegal Datos de menores de edad: EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) comprende que es facultativo suministrar datos de menores de edad, por lo tanto, si de manera voluntaria suministra alguna información sobre sus hijos (as) y/o sobre los menores de edad bajo su custodia, con el fin de obtener cualquier tipo de beneficio y/o de registrar información personal relevante, lo hace en calidad de representante legal de este(os) menor(es) de edad y asegurando que se le(s) respeto el derecho de ser escuchado(s). Así mismo autoriza el tratamiento de los datos de este(os) menor(es) dado(s) únicamente para el cumplimiento, ejecución y desarrollo de las relaciones contractuales . Asimismo, EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) autorizan la transmisión y/o transferencia de datos personales a entidades de carácter nacional o extranjero tales como: filiales, aliados comerciales, proveedores de servicios, contratistas con los cuales CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., tenga vínculos en ejercicio del desarrollo de sus actividades y en donde se garantice el adecuado tratamiento y protección de los datos personales suministrados. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. acatará todas las obligaciones previstas en la Ley 1581 de 2012 y en las demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen para la adecuada transmisión de los datos

a estos terceros aliados, garantizando que los mismos den un adecuado tratamiento a los datos personales transmitidos y para las finalidades aquí previstas. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., podrá tratar los datos de manera especifica: i) Para el envío/recepción de mensajes con fines comerciales y/o de atención al cliente, ii) Para la evaluación y consulta del estado financiero del comprador, para gestiones contables y fiscales, incluida la consulta de información financiera y crediticia; iii) Para el cumplimiento, ejecución y desarrollo de las relaciones contractuales; iv) Para el envío de material publicitario de la constructora; v) Para enviar información sobre eventos y/o servicios que ofrece la constructora, vi) Para proporcionarle un efectivo servicio al cliente; vii) Para informar sobre cambios de los productos o servicios; viii) Para implementar programas de fidelización propios o con terceros aliados comerciales de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, ix) Para evaluar la calidad de sus productos y servicios; x) Para realizar encuestas de satisfacción y para el cierre de casos, xi) Para el agendamiento de visitas evaluativas.; xii) Para realizar actividades relacionadas con el giro ordinario de los negocios de la compañía, xiii) Para que las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos del inmueble adquirido, tales como energía, gas, acueducto y todos aquellos que requiera el inmueble, realicen el cambio de suscriptor, provean adecuadamente el servicio y se establezca la información necesaria para la facturación. Para el tratamiento de los datos para cualquier otra finalidad distinta a las aquí previstas se deberá contar con la autorización previa y expresa del titular de los datos personales. Igualmente, EL (LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) expresa que ha sido informado de manera clara y comprensible que como titular de los datos personales tiene derecho a: conocer, actualizar, consultar y solicitar la rectificación o supresión de datos; solicitar prueba del otorgamiento de la autorización; saber del uso que CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. ha hecho de sus datos personales; revocar en cualquier momento la autorización de inclusión de sus datos personales en las bases de datos de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.; solicitar sin costo alguno los datos personales previamente autorizados. EL (LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) conoce de manera clara que los derechos como titular de la información los podrá ejercer a través de los mecanismos establecidos en la política de tratamiento de protección y manejo de datos personales que podré encontrar en www.constructoracolpatria.com, para cualquier petición, queja o reclamo puede comunicarse ante la Dirección de Experiencia al Cliente: i) Al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com, ii) Comunicándome en Bogotá al teléfono (601) 6439066 opción 1 o la línea nacional 018000 119080 y iii) Por correo físico dirigido a servicio al cliente en la carrera 54 A No. 127 A 45 de Bogotá D.C. Por lo anterior, EL (LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) acepta y manifiesta conocer el tratamiento que le dará CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. a los datos

personales registrados en su base de datos y la exonera de cualquier responsabilidad que de dicho tratamiento se pueda derivar.

VIGESIMA: Ética en los negocios y administración del riesgo de soborno y corrupción. EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que no incurre en sus actividades en actos relacionados con fraude, soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, ni realiza ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione; (ii) que no usará a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** o la relación comercial con ésta para cometer actos relacionados con soborno y corrupción, entendiendo ésta conductas dentro del marco de las normas penales vigentes; (iii) que cumplirá con los requerimientos de todas las leyes, reglas, regulaciones y ordenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción, tal como el Estatuto Anticorrupción colombiano y la ley norteamericana U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, y sus modificaciones (en adelante FCPA) y la Ley sobre Sobornos del Reino Unido de 2010 y sus modificaciones, en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción; (iv) ni EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) ni ninguna Persona Asociada a éste, directa o indirectamente, ofrecerán, pagarán, prometerán pagar o entregar, o autorizarán el pago o entregarán cualquier dinero, regalo, o cualquier bien de valor, a cualquier funcionario o empleado del gobierno, o cualquier partido poiltico partido oficial, candidato a cargo político o funcionario de cualquier organización pública internacional (conjuntamente Funcionario Público), en violación de cualquier ley aplicable, incluyendo pero sin limitarse al Estatuto Anticorrupción colombiano y la ley norteamericana U.S. Foreign Corrupt Practices Act de 1977, y sus modificaciones (en adelante FCPA) y la Ley sobre Sobornos del Reino Unido (UK Bribery Act) de 2010 y sus modificaciones. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) adicionalmente declara y garantiza que ningún Funcionario Público tiene derecho alguno a participar directa o indirectamente en la remuneración de cualquier transacción o venta obtenida a través de este contrato, cuando dicha remuneración se reciba a cambio de que el Funcionario Público realice, omita o retarde actos relacionados con el ejercicio de sus funciones. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) notificará prontamente por escrito a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** . si tiene conocimiento o tiene razón para sospechar de cualquier violación del FCPA, UK Bribery Act, Estatuto Anticorrupción u otras leyes, reglas, regulaciones y órdenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables relacionadas con la administración de riesgo de Soborno y Corrupción.

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) en su propio nombre y en el de sus representadas declara y garantiza que sus directores, funcionarios, accionistas empleados o agentes no son Funcionarios Públicos. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) se compromete a notificar por escrito **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** , dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento, en el caso en que los directores, funcionarios, accionistas, empleados o agentes de EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) o el de sus representadas, se conviertan en Funcionario Público durante la vigencia de este contrato. Una vez recibida la citada notificación por escrito, EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**, se consultarán para discutir cualquier asunto que pueda contradecir cualquier legislación, regla, regulación u orden aplicable a fin de determinar si esos asuntos puedes ser resueltos satisfactoriamente. Si después de esa discusión, cualquiera de esos asuntos no puede ser resuelto a juicio razonable de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** ésta podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), en su propio nombre y en el de sus Personas Asociadas, se compromete a mantener libros y registros precisos de todas las transacciones relativas a este contrato de acuerdo con las prácticas de contabilidad generalmente aceptadas y del cumplimiento del Estatuto Anticorrupción colombiano, la FCPA, UK Bribery Act y/u otras leyes aplicables

Presente(s) el (los) señor(es) **INSERTAR NOMBRE COMPRADOR**, de las condiciones civiles mencionadas, manifestó(aron) que: ——————————

a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. ——————————

b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL**; y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. ——————————

c) Conoce(n) la existencia de (los) Apartamentos(s) modelo(s) y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. ——————

d) Conoce que LOS FIDEICOMITENTES podrá, previa autorización del Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del conjunto y en consecuencia el reglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso LOS FIDEICOMITENTES no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad sin la autorización de EL(LOS) COMPRADOR(ES). ——————————

e) Que acepta(n) que LOS FIDEICOMITENTES podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc. mientras dure la construcción y venta de la totalidad del conjunto. ----------

f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL(LOS) COMPRADOR(ES), y LOS FIDEICOMITENTES, con relación al (los) inmueble(s) objeto de este contrato. --

g) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que _____ FIDUCIARIA S.A., no participó en el desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. ----------

h) Declara a paz y salvo a _____ FIDUCIARIA S.A., como sociedad Fiduciaria y como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO** _____ concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del FIDEICOMISO. ----------

Presente el señor _____, mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía numero _____ expedida en _____., en su calidad de Apoderado Especial de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S,** identificada con Nit. 860.058.070-6, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, y manifestó que:----------

1. Acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa suscrita por la _____ FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO** _____ . ----------

2. Acepta que la _____ FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO** _____ comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. ----------

3. Que Constructora Colpatria S.A. en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. ----------

NOTA: Se informa a EL(LOS) COMPRADOR(ES) de las unidades resultantes del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los

inmuebles, y que no administra recursos de ninguna índole respecto a éstas etapas ni es responsable por la destinación que a ellos se les dé. ----------

----------**TERCER ACTO**----------

----------**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**----------

Presente(s) el (los) señor(es) **INSERTAR NOMBRE COMPRADOR**, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula PRIMERA, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. ----------

----------**CUARTO ACTO** ----------

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

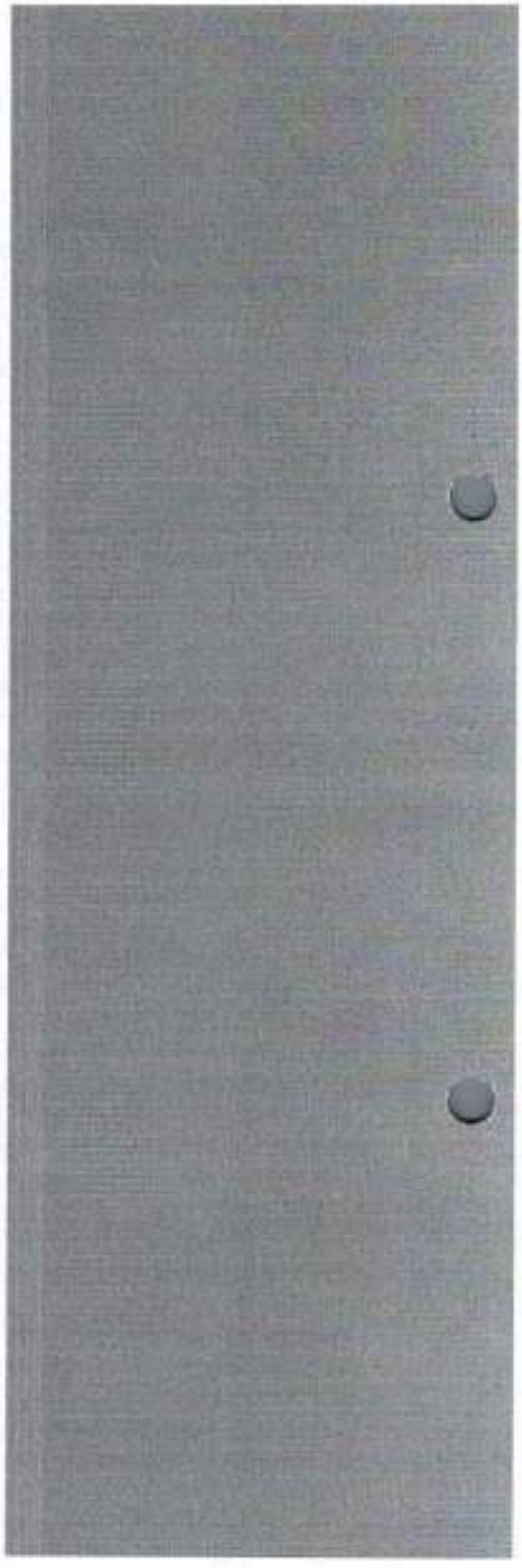
-------- **A FAVOR DEL BANCO _____ S.A. -NIT. _____**

---------- **HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS** ------

-------- **INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**----------

"INDAGACIÓN PARA LA VENDEDORA.- EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (854) DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2003), NO INDAGA A FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. QUIEN ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL **PATRIMONIO AUTONOMO _ _____**– FIDUBOGOTÁ S.A., SOBRE LA EXISTENCIA DE UNIÓN MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EL(LOS) INMUEBLE(S) SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.. ------

"INDAGACION PARA LA PARTE COMPRADORA: En cumplimiento a lo señalado en el artículo 6º de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003, sobre la Afectación a Vivienda Familiar, la Notaria indagó **A LA PARTE COMPRADORA**, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee(n) otro bien inmueble Afectado a Vivienda Familiar, quien(es) respondió(eron) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: 1.- Que su estado civil es **INSERTE ESTADO CIVIL** con la señora
que **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquiere(n) **NO** se somete a la afectación de vivienda familiar de mutuo acuerdo con su cónyuge. En este estado comparece la señora
mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No.
quien manifiesta que de común acuerdo con su cónyuge **NO** afectan a vivienda familiar el inmueble que por este instrumento adquiere. Igualmente manifiesta que acepta el gravamen hipotecario que su cónyuge o compañero permanente constituye a favor de **BANCO** _____**NIT.** _____ **- NIT.** ----------
El Notario advierte "QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR". ----- ----------
---------- **HASTA AQUI LA MINUTA**---------- ----------
COMPROBANTES FISCALES: El Notario certifica que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Para los efectos del Artículo 44 del Decreto Distrital 807 de Diciembre 17 de 1.993, Acuerdos 19 de 1990, 14 de 1.992 y Decreto Ley 1421 de 1.993, Artículo 11 del Decreto 867 de 1.993, se protocolizan los siguientes documentos, debidamente autenticados: ----------



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO ___

PROYECTO BOREAL 145 UNICA ETAPA TORRE _____- PROPIEDAD HORIZONTAL VIS

Entre: **(i) CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.,** sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida inicialmente con la denominación de Inversiones y Construcciones La Aurora S.A., por medio de la Escritura Pública número mil quinientos setenta y nueve (1.579) otorgada el once (11) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) en la Notaría Octava (8a) del Círculo de Bogotá y cambiada esa denominación por la actual mediante la Escritura Pública número cuatrocientos setenta y tres (473) otorgada el veintisiete (27) de Febrero de mil novecientos ochenta (1.980) en la misma Notaría y por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de febrero de 2021, con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.** a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, quien en el texto de este documento se denominará simplemente como **LA PROMITENTE VENDEDORA** representada en este contrato por _____ mayor de edad, identificado(a) con la Cedula de Ciudadania N. _____ de Bogotá quien actúa en su calidad de **APODERADO(A)** según consta en el poder debidamente otorgado de una parte, y de otra parte:

NOMBRE Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	ESTADO CIVÍL
_____ Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____	_____
_____ Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____	_____

a quien(es) en el texto de este documento se les denominará EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se encuentra consignada en las siguientes cláusulas y las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Mediante documento privado del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____) se celebró entre CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S y ALIANZA FIDUCIARA S.A., el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BOREAL 145.**

SEGUNDO: Que para la ejecución del proyecto inmobiliario _____, se estableció en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL identificado en la consideración anterior, que a través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma, el FIDEICOMITENTE _____ desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.

TERCERO: Que, de acuerdo con los lineamientos del contrato fiduciario , se transfirió a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL por parte del FIDEICOMITENTE _____al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO _____, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

CUARTO: Que la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., es una empresa especializada en la promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios, quien desarrollara el Proyecto de vivienda de interés social denominado _____ por su cuenta y riesgo, para lo cual adelantó los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario mencionado, el cual se construirá sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

QUINTO: Que de la construcción del PROYECTO, resultarán unidades de dominio privado, que serán los inmuebles sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, y una de esas unidades de dominio privado, es la que se promete en venta al EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) a través del presente contrato.

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

SEXTO: Que en la actualidad LA PROMITENTE VENDEDORA, ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE _____ y se encuentra debidamente autorizada para suscribir las Promesas de Compraventa resultantes del Proyecto, en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA.

SEPTIMO: Que LA PROMITENTE VENDEDORA en su calidad de constructor del PROYECTO y FIDEICOMITENTE _____ dentro del FIDEICOMISO, es el único responsable del desarrollo y construcción del PROYECTO, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevará a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO. Así mismo LA PROMITENTE VENDEDORA será la única responsable respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la FIDUCIARIA _____ en calidad de Vocera del FIDEICOMISO _____ o quien haga sus veces y según se define en el CONTRATO DE FIDUCIA.

OCTAVO: Que FIDUCIARIA _____, en calidad de Vocera del FIDEICOMISO _____ por instrucciones de LA PROMITENTE VENDEDORA transferirá las unidades resultantes del proyecto de vivienda de interés social _____, cuyo objeto es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda. La obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles resultantes del PROYECTO, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA.

NOVENO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA _____, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o al proyecto con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA _____, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social _____ 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.

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

UNDECIMO: Que LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) información clara, veraz, suficiente, oportuna verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA _____, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

DUODECIMO. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que tanto la Fiduciaria como administradora del "FIDEICOMISO _____," como LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con la respectiva vinculación de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ante la Fiduciaria, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en EL PROYECTO y cualquier otro tramite que se deba realizar durante la relación contractual.

Teniendo en cuenta las anteriores Consideraciones las Partes Acuerdan las siguientes Clausulas

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a instruir a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO _____ para que transfiera a título de compraventa a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) quien(es) se compromete a adquirir al mismo, el siguiente bien futuro:

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119060 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

UNIDADES
x

Se incluye los linderos de mayor extensión.

Este inmueble en mayor extensión se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20052947** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior EL PROMITENTE COMPRADOR, conoce y acepta las situaciones que a continuación se relacionan:

1. Los linderos definitivos del inmueble prometido en venta se encontrarán definidos en el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, el cual se encuentra en trámite y se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa, con el otorgamiento de la escritura pública, por medio de la cual se constituya el régimen de propiedad horizontal.
2. Las Dependencias del inmueble que se promete en venta por medio del presente documento, se indican en el Plano que se anexa al presente documento y el cual hace parte integral del mismo.
3. El área total construida del inmueble prometido en venta será de _____ (____M2); con un área privada de _____ (_____M2).
4. El folio de matrícula inmobiliaria definitivo del inmueble se conocerá una vez se formalice y registre el reglamento de Propiedad Horizontal.
5. No obstante, las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención del área, cabida, linderos y descripción del referido inmueble, la venta se hará como cuerpo cierto. EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones, extensión superficiaria, y arquitectónica del proyecto y del (los) inmueble(s) objeto del presente Contrato Promesa de Compraventa.
A este(os) inmueble(s) le(s) corresponderá(n) lo(s) coeficiente(s) de copropiedad que se establezcan en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la cédula catastral número _____ en mayor extensión toda vez que al momento de otorgamiento del presente contrato, la **Unidad Administrativa de Catastro Distrital** no ha emitido la resolución que ordene cambios en la ficha catastral del predio mayor.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta(n) que la nomenclatura, del terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario es provisional y que la dirección principal y/o definitiva, será la que asigne la autoridad Distrital una vez el proyecto se encuentre totalmente construido.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL(LA)(LOS)PROMITENTE(S)COMPRADORE(S) manifiesta(n) conocer y aceptar que, los bienes comunes de uso exclusivo, como Parqueaderos y depósitos, en caso en que existan en este PROYECTO INMOBILIARIO, serán asignados a cada uno de los propietarios de los bienes privados en la misma escritura pública de transferencia de dominio de cada unidad inmobiliaria. La desafectación de los bienes comunes de uso exclusivo se someterá conforme lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y la regulación que se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya.

CLÁUSULA SEGUNDA.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: FIDUCIARIA _____, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO _____ es titular del derecho de dominio pleno del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20052947** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, de acuerdo a la TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL REALIZADA POR FIDUCIARIA _____ COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO _____ al FIDEICOMISO _____, llevado a cabo mediante la Escritura Pública _____ del ___ de _____ de 202__ otorgada en la NOTARIA _____ DE _____.

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogotá, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

CLÁUSULA TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PROYECTO DE VIVIENDA, _____ - PROPIEDAD HORIZONTAL- del cual hará parte el inmueble objeto del presente contrato estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (03) de Agosto de dos mil uno (2.001), por lo cual EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) acepta(n) someterse a la reglamentación de la Propiedad Horizontal; a cumplir las obligaciones derivadas de este contrato y a permitir incondicionalmente el desarrollo de las obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran la misma, bien se las actualmente aprobadas o las que llegasen a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto.

CLÁUSULA CUARTA. – SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL (LA,LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) y sus causahabientes quedarán sometidos a dicho régimen jurídico especial y cumplirán fielmente el respectivo Reglamento de la Copropiedad.

CLAUSULA QUINTA. – PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa corresponde al equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año de escrituración de la unidad inmobiliaria que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagará(n) a favor _____ del con base en el anexo de pagos y en la cuenta del FIDEICOMISO **LOS NOGALES** establecida para este efecto, el cual hace parte integral del presente contrato; Por lo que entienden y así lo aceptan, que el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de abonar el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al **SMMLV** al momento de la escrituración.

PARÁGRAFO PRIMERO.- CAMBIO FORMA DE PAGO: En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), decida(n) modificar la forma de pago estipulada en este contrato deberá informarlo por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, por lo menos con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la Escritura Pública. En caso de cualquier modificacion a la forma de pago establecida en el contrato, que afecte la fecha establecida para la firma de la escritura pública, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), cancelara(n) intereses moratorios a la máxima tasa legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el saldo adeudado a la fecha de la firma de la Escritura Pública. LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la posibilidad y facultad, a su sola discreción de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). Por lo cual, de aceptar la propuesta, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A,ES), deberá suscribir otrosí al presente contrato junto a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El incumplimiento por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará el cobro de las arras de conformidad con lo previsto en este contrato. Sin embargo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pague(n) todos los abonos adeudados y en mora en los tiempos que establezca LA PROMITENTE VENDEDORA. En dicho pago se incluirán los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la máxima tasa legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO TERCERO. - Los contratantes acuerdan que los dineros correspondientes a la forma de pago del inmueble, deben cubrirse de acuerdo al plan de pagos pactado en este contrato. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: gastos de registro, impuestos de registro, estos de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato de promesa de compraventa, estudio de títulos, avalúo, conexión gas natural, cuota de administración e impuesto predial unificado, estos dos últimos desde el momento de la entrega y a prorrata del mes y del año, si a ello hubiera lugar, pago de intereses del saldo del precio a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, certificados de tradición y libertad, cuota de subrogación, consulta en las centrales de riesgo, deben cancelarse en cheque o a través de consignación en la cuenta correspondiente e informada por LA PROMITENTE VENDEDORA, los cuales deberán cubrirse dentro de los diez (10) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura Pública.

PARÁGRAFO CUARTO: No se podrá suscribir la Escritura Pública de venta mientras que EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) no se encuentren al día con los pagos por todo concepto. EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se compromete en entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA todos los soportes de pago, en la forma en como se lo solicite esta última, en paragrafos seguidos se definen los conceptos y/o condiciones que deben ser tenidos en cuenta para el pago

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

del precio del inmueble, de acuerdo con el PLAN DE PAGOS convenido por LAS PARTES, que consta en el anexo de este contrato. De estos conceptos solo se tendrán en cuenta aquellos que sean aplicables a dicho plan.

PARÁGRAFO QUINTO.- CREDITO: El valor financiado según lo establecido en el Anexo de Pagos se cancelará con el producto de un préstamo que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) solicitará(n) a _____ , suma esta que será entregada por tal entidad a nombre del FIDEICOMISO _____ cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA _____S.A el día en que dicha entidad reciba copia de la Escritura Pública de venta y la Primera Copia de la Escritura de Hipoteca en su favor sobre los inmuebles prometidos en compraventa otorgada en garantía del crédito, debidamente registradas, así como de los certificados de tradición y libertad de los mismos inmuebles a que se refiere este contrato, actualizados en forma tal que aparezca en ellos la compraventa prometida y/o la Hipoteca en favor de la entidad ya citada. No obstante la condición expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la Escritura de Compraventa. Para garantizar el pago de la suma que se menciona en el anexo de pagos EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) suscribirá(n) pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de cualquier suma o saldo pendiente a favor del FIDEICOMISO _____ cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA _____S.A el día del otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa y reconocerán a dicho patrimonio autónomo a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, intereses corrientes liquidados a la máxima tasa legal, mes anticipado, desde la fecha de entrega del inmueble, hasta cuando EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A,ES) ó _____ abone(n) a las obligaciones debidas el producto del crédito concedido a EL (LA,LOS) COMPRADOR (A,ES) o entregue dicho saldo por cuenta de los mismos al FIDEICOMISO _____ . En caso de que el crédito concedido sea abonado antes de cumplirse la mensualidad reconocida, LA PROMITENTE VENDEDORA liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente en pago que producirá a favor de EL(LOS) COMPRADOR(A,ES) dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha efectiva del reporte de pago del crédito que emita -_____ . Si el pago de los intereses ó el desembolso del crédito no se efectúa en las fechas previstas en este contrato los intereses se incrementarán durante la mora hasta la tasa máxima legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia conforme al artículo 884 del Código de Comercio.
EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con la ley 1581 de 2012, decreto Unico 1074 de 2015 y demas normas que lo modifiquen o reglamenten para realizar el tratamiento de la información de los datos personales que se informen en el presente documento y todos aquellos que le entregue con ocasión de las relaciones comerciales y contractuales. En tal sentido LA PROMITENTE VENDEDORA podra remitir la informacion objeto de tratamiento a _____ para efectos de los estudios y solicitudes que deba hacer esta entidad financiera en aras del otorgamiento del credito, y/o a la entidad financiera que haya otorgado el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.
EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que el _____ exige para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio de los bienes prometidos en venta, el _____ no le(s) aprueba el préstamo ó se lo aprueba por un valor inferior al solicitado, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) tendrá(n) las siguientes opciones: 1. Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante cualquier otra entidad. 2. Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a mas tardar 15 días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura publica de Compraventa en cuyo caso debera demostrar el origen de esos recursos, 3. Desistir de esta negociación incurriendo en el cobro de las arras pactadas, por entenderse una manifestacion de retracto. En ese orden y en los casos que se demuestre que existieron causas imputables a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) para la negación o disminución en el monto solicitado para el credito , las causas imputables se podran identificar así: **a)** Reporte negativo en centrales de riesgo, **b)** No capacidad de endeudamiento para el monto requerido, **c)** No contar con los ingresos suficientes para la aprobación del crédito, **d)** No demostrar de manera idonea los ingresos del grupo familiar y **e)** Las demás afines que se puedan imputar a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). De tal modo que de presentarsen estas situaciones dara lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer, es decir, la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa prometida o acordar un modo de financiación distinto para lo cual, deberá contar con la autorización por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA. En consecuencia, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se compromete(n) a entregar a _____ toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de los ciento cincuenta (150) días anteriores al _____, salvo que entre la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa y la fecha fijada para la suscripción de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, medie un lapso inferior, en tal evento, la obligación del EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) de presentar toda la documentación necesaria para el estudio del crédito será dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la suscripción de la presente promesa de compraventa a suministrar a _____ toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija.- El incumplimiento de esta obligación, o

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

de los requisitos que exija _____ para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato objeto de compraventa desde la fecha que se notifique a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando, no afecte la fecha de suscripción de la Escritura Pública, y en todo caso, de afectarla EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) asuma(n) los intereses de mora a la tasa máxima legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, calculados por el saldo pendiente de pago (incluido el credito). Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza(n) desde ahora a _____ a abonar el producto del crédito a las obligaciones que tenga el FIDEICOMISO _____ - - con esa entidad, respecto del crédito constructor; o en caso de que no subsista ninguna obligación con dicha entidad cancelar el producto del crédito mencionado directamente al FIDEICOMISO _____ entidad que no obstante la forma de pago renunciará a la resolución de la Compraventa Prometida.

A efectos de dar claridad frente a las comunicaciones que generalmente emiten las entidades financieras, LA PROMITENTE VENDEDORA, informa a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y estos así lo declaran entendido, que, para todos los efectos de aprobaciones de créditos, no se tendra en cuenta las preaprobaciones que emiten las entidades financieras, toda vez que estas no contienen el estudio crediticio adecuado para proceder a legalizar o ratificar el crédito. Así mismo EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), declara conocer que luego de la aprobación del credito, deberá proceder a legalizar el mismo con el correspondiente estudio de titulos y avalúo al inmueble objeto del presente contrato. La hipoteca abierta de primer grado a favor de LA ENTIDAD se constituirá en el mismo instrumento en el que se perfeccione el presente contrato.

RATIFICACIÓN DEL CRÉDITO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocen que por solicitud expresa de la entidad financiera y aun estando vigente el crédito, se deberá realizar un proceso de ratificación del crédito hipotecario en virtud del cual dicha entidad lo vuelve a someter a estudio y aprobación, el cual deberá presentarse en un término no mayor a 30 días calendario previo a la fecha de escrituración del inmueble, en todo caso será obligación de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mantener hasta el momento del desembolso del crédito, la capacidad de pago y las condiciones crediticias con base en las cuales le fue aprobado inicialmente.

PAGO SIN CRÉDITO HIPOTECARIO: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) opta(n) por pagar el inmueble solo con recursos propios, o con recursos propios más subsidio(s), el valor y fecha del pago de los recursos propios serán los indicados como "CUOTAS o ABONOS MENSUALES", en el anexo plan de pagos de este contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: SUBSIDIO(S): Corresponde(n) al valor indicado en el anexo plan de pagos de esta promesa de compraventa y que deberá ser asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA y/o por las CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR o la entidad correspondiente a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y será desembolsado(s) a favor de FIDEICOMISO _____, aplicado(s) como parte del pago del valor del inmueble objeto de este contrato. El desembolso del (los) subsidio(s) al FIDEICOMISO _____, será efectuado, previa presentación de los documentos requeridos para tal fin ante la entidad que corresponda. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los requisitos exigidos para la postulación, calificación, asignación y desembolso del (los) subsidio(s). Los documentos requeridos para el efecto, deberá(n) presentarlos en las oficinas de las Cajas de Compensación Familiar o en las entidades financieras o del organismo correspondiente, según sea el caso, en la oportunidad que sea exigida por esas entidades. LAS PARTES acuerdan un plazo de ciento ochenta (180) días calendario o de manera inmediata en caso que la fecha de entrega prometida este dentro de los tres meses siguientes a la firma de este documento, contados a partir de la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa, como plazo máximo para obtener la aprobación y la asignación del subsidio cuando sea tramitado a través de las Cajas de Compensación Familiar o el plazo requerido para lograr obtener la aprobación del subsidio de Caja de Compensación y posteriormente realizar la radicación del crédito hipotecario, pues en este caso se requiere que antes de la aprobación del crédito hipotecario cuente con aprobación del subsidio de caja de compensación; en el caso del subsidio tramitado con Fonvivienda, la aprobación y asignación deberá tener lugar dentro de los veinte (20) días siguientes a la ratificación del crédito el cual en todo caso deberá darse dentro del plazo previsto previo a la escrituración de la vivienda.

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

SUBSIDIO FONVIVIENDA: Conforme a las políticas del subsidio del gobierno, para acceder al programa Mi Casa Ya, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que deseen adquirir el subsidio de vivienda deberán estar registrados en el Sisbén IV. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a realizar el proceso de inscripción correspondiente ante la alcaldía del municipio donde reside con el fin de solicitar que realicen la respectiva encuesta y deben tener en cuenta que para ser beneficiados tendrán una clasificación igual o inferior a D11 para hogares urbanos o aquella que determine la normatividad vigente.

Teniendo en cuenta que el valor real del subsidio otorgado por Fonvivienda sólo se define al momento de su asignación, las partes entienden y aceptan que el valor indicado en el anexo plan de pagos de este contrato es un valor estimado proyectado al año de escrituración y, por tanto, dicho valor será ajustado en el momento en que se haga efectiva la asignación.

SUBSIDIO CONCURRENTE: Con la firma del presente contrato, y en caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hayan solicitado adelantar la negociación mediante el proceso de subsidios concurrentes, este (a, os) manifiesta(n) que cumple(n) con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.8.3. del decreto número 1533 del 26 de agosto de 2019 y demás normas que le adicionen, complementen o sustituyan y que dan viabilidad al acceso de la concurrencia del subsidio familiar de vivienda, obligándose a mantener dichas condiciones durante todo el proceso de compraventa hasta que se haya pagado la totalidad del precio pactado por el inmueble. Igualmente, declara (n) conocer y aceptar que el subsidio concurrente se otorgará con cargo a los recursos del presupuesto Nacional, y en efecto, en caso de no contar con la disponibilidad de dichos recursos, se obliga(n) a asumir por su cuenta la suma proyectada en el plan de pagos bajo el concepto de subsidio concurrente en la fecha estipulada para el efecto.

A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública y hasta la fecha de pago o abono efectivo del valor del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados en el momento en que LA PROMITENTE VENDEDORA realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente. Saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré otorgado para ello.

Los subsidio(s) deberán desembolsarse dentro de la vigencia del mismo, por la entidad responsable de su asignación y pago.

NO APROBACIÓN DEL SUBSIDIO A LA FECHA DE LA ESCRITURACIÓN: Dado que la asignación del (los) subsidio(s) es limitada, LAS PARTES acuerdan que, si antes de la fecha establecida para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa pactada en la cláusula sexta, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no adelanta (n) las gestiones para la encuesta Sisbén IV y por lo tanto no ha recibido la asignación del (los) subsidio(s) mediante la resolución, carta o documento de asignación correspondiente y se presenta cualquiera de estas situaciones: 1) la terminación de los programas que asignan los subsidios para la compra de vivienda de interés social 2) que se declaren agotados los cupos de subsidios disponibles, LA PROMITENTE VENDEDORA podrán de comun acuerdo con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) modificar el plan de pagos pactando una cuota adicional para el pago del valor que se habia proyectado como subsidio con el fin de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)tenga la oportunidad de cancelarla con recursos propios o tramitar el incremento del valor del credito aprobado siempre que cumpla con las condiciones de su banco financiador. En caso de que ninguna de las dos opciones sea posible en el termino de sesenta (60) dias calendario LA PROMITENTE VENDEDORA podra terminar este contrato, de pleno derecho, sin necesidad de autorización previa alguna, sin que haya lugar a indemnización a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso de que el plazo adicional de sesenta (60) dias calendario para dichos tramites de pago se den en cambio de anualidad EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conoce y acepta que, el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de llevar a cabo el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al SMMLV al momento de la escrituración, por lo que si la escrituracion se hace al cambio del año, el valor del inmueble incrementará y se ajustará de acuerdo a lo anterior.

NO APROBACIÓN DE DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO POSTERIOR A LA ESCRITURACIÓN: En caso de no desembolso y/o desembolso inferior a la suma inicialmente comprometida del subsidio de vivienda familiar y/o subsidio concurrente, luego de haberse otorgado la escritura pública esta suma deberá ser abonada en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación de rechazo y/o no desembolso. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante otrosí a la forma de pago del precio.

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

CAMBIO DE POLITICAS EN OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS O NORMATIVOS: Las partes entienden que la política de subsidios de vivienda se encuentra sujeta a las normas que regulan la materia, por tal razón, aceptan que ante cualquier cambio normativo deberán cumplirse los nuevos requisitos que se establezcan

El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exijan las entidades otorgantes de subsidios de vivienda para el otorgamiento de subsidios, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes de los subsidios o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales, si el(los) subsidio(s) familiar de vivienda no es(son) asignado(s) a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o, si aún asignado(s), no es(son) efectivamente desembolsado(s) a LA PROMITENTE VENDEDORA por causas imputables a éste(estos), no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato objeto de compraventa desde la fecha que se notifique a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza(n) desde ahora a las entidades otorgantes de subsidios de vivienda a abonar el producto del subsidio directamente al FIDEICOMISO _____, entidad ésta que no obstante la forma de pago renunciará a la resolución de la Compraventa Prometida.

SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS. - Si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), aspira acceder al beneficio del subsidio de cobertura de tasa de intereses del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República o cualquier otro beneficio de tasa o similar, será su obligación adelantar los trámites correspondientes para legalizar su condición como beneficiario (s) del respectivo programa. Por lo tanto, si por cualquier razón, pasados quince (15) días calendario después de radicado el desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de la tasa de interés o beneficio similar, no son desembolsados por la entidad de crédito, por falta de disponibilidad en su cobertura o por cualquier otra causa, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a pagar un interés mensual equivalente al 1.5% sobre las sumas debidas, valor que se cobrará en la liquidación final.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), declara conocer y aceptar que si al momento de desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de tasa de interés a que se refiere el texto anterior, no son autorizados por falta de disponibilidad de cupos o por cualquier otra causa, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga a instruir a la entidad financiera correspondiente, en un plazo no superior a 5 días hábiles para que proceda de manera inmediata al pago de las sumas debidas. El término de 5 días empezará a contar a partir de la fecha en que la entidad financiera o LA PROMITENTE VENDEDORA informe sobre la no disponibilidad de recursos o la causa de su rechazo. Dicha omisión constituirá incumplimiento por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pactadas en la cláusula vigésima
PARAGRAFO SEPTIMO: CESANTÍAS: Corresponde al valor indicado en el anexo plan de pagos de este contrato que EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) tener en un Fondo de Cesantías. Desde la firma del presente contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a realizar todos los trámites, gestionar las autorizaciones y firmar los documentos que se requieran de tal manera que el respectivo Fondo de Cesantías desembolse o entregue este valor más sus rendimientos financieros, directamente a favor de FIDEICOMISO _____ antes de la suscripción de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato. Dentro de los tres (3) meses contados a partir de la firma de este contrato o de forma inmediata si la fecha pactada para la escritura es menor, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deben instruir a la entidad que administre sus cesantías para que inmovilice éstas en su cuenta para la compra del inmueble objeto de este contrato y presentar ante LA PROMITENTE VENDEDORA la certificación expedida por dicha entidad en constancia de lo anterior.
PLAZO: El pago de las Cesantías deberá ser realizado antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione este contrato.

PARAGRAFO OCTAVO: PAGARÉ: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) firmará(n) un pagaré que garantice el pago de cualquier saldo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deba(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, causado por efectos de este contrato y será anulado al generar la liquidación del proceso de venta del inmueble, siempre y cuando no existan saldos pendientes de pago a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO NOVENO: EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que los recursos utilizados para la compraventa de la unidad privada prometida en venta provienen de actividades lícitas.

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

PARAGRAFO DECIMO: Con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** autoriza(n) en forma irrevocable para que los recursos provenientes del crédito del que trata la presente cláusula sean girados directamente al **FIDEICOMISO** _____.

Las partes acuerdan y entienden que cualquier modificación a la forma de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto de promesa de compraventa deberán ser aprobadas previamente y por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por lo que cualquier retraso de **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** en el pago de las cuotas establecidas en el Anexo de Pagos, incluyendo aquellos a cumplirse por **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** después de la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa prometida, generará los intereses establecidos en este contrato.

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: En el evento en que una entidad financiera llegare a objetar, por cualquier razón, la tradición del inmueble en mayor extensión con ocasión del tramite de un crédito hipotecario individual, **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES),** aceptan presentar entonces la solicitud de su crédito ante la entidad financiera donde se tenga el crédito constructor o entidad con convenio constructor, para efectos de continuar con el tramite de la operación crediticia correspondiente

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: Conforme a lo dispuesto por el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, por el cual se modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes intervinientes, en la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato de Promesa de Compraventa declararán bajo la gravedad del juramento lo siguiente:
1.) Que conocen plenamente todas las condiciones del negocio jurídico celebrado.
2.) Que el precio y/o valor que allí se incorpore y que deberá ser el mismo establecido en el presente contrato, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio y/o valor diferente.
3.) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma

CLÁUSULA SEXTA OTORGAMIENTO ESCRITURA.- Los contratantes acuerdan que la Escritura de transferencia del dominio del bien prometido en venta se suscribirá por el PROMITENTE COMPRADOR en una fecha programada entre el _____ y los noventa (90) días siguientes a dicha fecha, y para el efecto el PROMITENTE VENDEDOR notificará por escrito y por correo certificado al PROMITENTE COMPRADOR a la dirección registrada en la presente promesa de compraventa con mínimo diez (10) días hábiles de antelación, la fecha de firma de la escritura pública, la Notaría en que se otorgará y la hora correspondiente; en caso de que no se notifique por parte del PROMITENTE VENDEDOR una fecha especifica, se entenderá que la escritura de compraventa deberá suscribirse en el último día del plazo que aquí se señala o en el siguiente día hábil en caso de que aquel no sea laborable; en la Notaría _____ a las 10:00 am. Adicionalmente el Representante Legal de LA PROMITENTE VENDEDORA suscribirá la escritura pública dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en sus oficinas. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos, se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal abstención y se entenderá como incumplimiento habilitando así la aplicación del valor de las arras pactadas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la firma de la Escritura Pública de Compraventa y para la entrega de los inmuebles prometidos en compraventa se estimó con base en el programa que EL PROMITENTE VENDEDOR elaboró para la construcción del Conjunto Residencial en el que se encuentran ubicados los inmuebles objeto de compraventa, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a situaciones tales como contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas, hechos de la naturaleza, caso fortuito, fuerza mayor, huelgas de personal de proveedores, contratistas o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, gas, alcantarillado y telecomunicaciones, escasez de materiales o equipos en el medio, terrorismo o asonada o por demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades, por retrasos en la tramitación y registro del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por cualquier motivo y en general por cualquier imprevisto ajeno a LA PROMITENTE VENDEDORA, caso en el cual las Partes aceptan la aplicación del artículo 64 del Código Civil. En consecuencia, ocurridas cualquiera de las circunstancias antes mencionadas las partes de común acuerdo prorrogaran mediante otrosí el termino fijado para la firma de la Escritura Pública que perfeccioné y de cumplimiento al presente contrato y para que se efectué la entrega del inmueble. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desiste del compraventa prometida, y se dará por resuelto este contrato, sin necesidad de requerimiento adicional, caso en el cual desde ahora los Contratantes pactan que LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la manifestación escrita de desistimiento del negocio prometido que por esta causa hagan EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en este evento no

habrá lugar a indemnización alguna, toda vez que se encuentra ante el acaecimiento de un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

Para la firma de la Escritura de Compraventa, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deben acreditar ante LA PROMITENTE VENDEDORA, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en esta promesa de compraventa. En especial, a la fecha establecida para la firma de la escritura, deberán haber cumplido con lo siguiente: **A)** El pago del valor total del precio pactado, si adquiere el inmueble de contado. **B)** El pago total de la parte del precio no financiable o subsidiado, si adquiere el inmueble con crédito hipotecario y/o subsidio(s). **C)** Además, si aplica, deberá(n) tener vigente la aprobación o ratificación del crédito y/o del (los) subsidio(s), como mínimo por los montos establecidos en esta promesa de compraventa. Si se trata de un subsidio en el programa MI CASA YA, deberá contar con la asignación del subsidio mediante la resolución correspondiente, acto administrativo que deberá estar vigente. Deberá(n) tener vigente la carta de asignación del (los) subsidio(s) cuando sean otorgados por Cajas de Compensación. **D)** Deben haber sido expedidos los documentos requeridos para el otorgamiento de la escritura pública tales como poderes (cuando haya lugar a ellos).

PARÁGRAFO SEGUNDO: LAS PARTES acuerdan que la Escritura Pública de Compraventa no se otorgará si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incumple(n) cualquiera de los requisitos señalados en esta cláusula, según corresponda a cada caso, dando lugar a su incumplimiento de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO : EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conoce(n) y acepta(n) que, en caso de que para otorgar la Escritura Pública de Compraventa deban comparecer terceras personas, como el banco crédito constructor o el banco crédito del comprador o cualquier tercero, no será responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier demora o retraso de estos, en la suscripción del mencionado documento.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura se otorgará en la notaría que se indique, siempre y cuando su otorgamiento no esté sometido a reparto en cuyo caso éste deberá ser realizado en la Notaría que sea asignada para tal fin por la autoridad competente; el cambio de Notaría en este evento será informado por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando le notifique la fecha en que deberá(n) comparecer para la firma de la escritura.

CLÁUSULA SÉPTIMA - DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que dan cumplimiento al presente contrato, serán asumidos así:

1. EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) asumirán los siguientes:
   - **a.** El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
   - **b.** Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a la EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), a EL BANCO otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES).
   - **c.** El impuesto y los derechos de registro que se causen por la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES).
   - **d.** Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES).

2. **LA PROMITENTE VENDEDORA** asumirá los siguientes:
   - **a.** El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa
   - **b.** El 100% de los gastos, derechos y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se ocasionen en el evento de que sea necesaria la cancelación de una hipoteca en mayor extensión que podrá constituir sobre el lote de terreno en el cual se desarrolla el proyecto.

CLÁUSULA OCTAVA. – ENTREGA MATERIAL .- LA PROMITENTE VENDEDORA llevará a cabo la entrega real de(el,los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se perfecciona el presente contrato, previa citación remitida por parte del PROMITENTE

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR realizada por correo certificado a la dirección incluida en éste contrato, con una antelación de 10 días hábiles a la fecha de entrega. En caso de no producirse esta citación, la entrega se realizará en el último día del plazo que aquí se establece, pudiendo EL PROMITENTE COMPRADOR hacerse presente en el inmueble para tal fin en dicha fecha, o al siguiente día hábil en caso de que aquél fuere no laborable, para que se le realice la respectiva entrega material. Dicha entrega se realizará, mediante acta suscrita por las partes donde constará el estado del(de los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y plazos para los arreglos y/o servicios de posventas que se encuentran establecidos en el acta e inventario de entrega.En todo caso las partes podrán prorrogar la fecha de entrega pactada de común acuerdo y firmaran otrosí a la promesa de compraventa en donde se establezcan las nuevas fechas de cumplimiento y entrega. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se aplicara lo pactado en la cláusula sexta, parágrafo primero.

PARÁGRAFO PRIMERO.-LAS PARTES son conscientes de que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que éstos son esenciales para el uso de las unidades residenciales, por lo que no serán objeto de entrega posterior. De la misma forma los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o conjunto, de acuerdo a lo regulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. Dicha entrega se efectuará a la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, fecha en la cual empezará a correr el termino de la garantia legal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el inmueble prometido en venta se encuentra terminado, con sus servicios públicos instalados y legalizados, así como debidamente aprobado el crédito de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), LA PROMITENTE VENDEDORA podrá adelantar las fechas de escrituración y entrega previa solicitud escrita remitida a EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la entrega del inmueble EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no comparece a recibirlo sin que medie excusa por parte de éste, se enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) no asiste(n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el texto de este documento. En este último caso LA PROMITENTE VENDEDORA procederá de la siguiente manera:
a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar.
b) Los documentos mencionados en el literal anterior serán ANEXOS a la Escritura Pública de la de transferencia del inmueble.
c) Copia de esta escritura será remitida físicamente a la última dirección de correo de notificaciones que respectivamente EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) le informó LA PROMITENTE VENDEDORA, situación que será informada vía e-mail.

PARÁGRAFO CUARTO: Las observaciones que realicen EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se plasmaran en el acta de entrega respectiva. Las únicas causales validas por la que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) no reciban los inmuebles son: 1. No se encuentre(n) terminada(s) la(s) unidad(es) privada(s) 2. Que el inmueble no cuente con servicios públicos de agua luz y gas. 3. Que los defectos de los cuales adolezca(n) la unidad(es) privada(s) impidan su uso y goce plenos. En caso de que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se niegue a recibir el(los) inmueble(s) por causas diferentes a las enunciadas anteriormente se aplicará el mismo procedimiento establecido en el parágrafo tercero de esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO: Si se debe suspender la construcción por cualquier hecho imprevisible e irresistible generador de caso fortuito o fuerza mayor, como, por ejemplo, hechos de la naturaleza, terrorismo o asonada. Así mismo, se pueden presentar hechos tales como tardanza por culpa exclusiva por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y gas, escasez probada de materiales o por demora exclusiva por parte de las entidades en los trámites y autorizaciones, se aplicará lo previsto en el parágrafo primero de la cláusula sexta del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), opte por financiación con el FONDO NACIONAL DEL AHORRO o con la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, LA PROMITENTE VENDEDORA llevará a cabo la entrega real de(el, los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, cinco (05) días hábiles siguientes a que dichas entidades efectúen y notifiquen el desembolso del crédito hipotecario o subsidio en favor del PROMETIENTE VENDEDOR.

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

PARÁGRAFO SEPTIMO.- HURTOS: A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) la responsabilidad en su correcto cuidado y manejo, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y a la unidad inmobiliaria. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en el proyecto, así **LA PROMITENTE VENDEDORA** desempeñe el cargo de administrador provisional del proyecto inmobiliario.

CLÁUSULA NOVENA.- SANEAMIENTO, DOMINIO Y LIBERTAD: En la Escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, se estipulará que LA PROMITENTE VENDEDORA responderá(n) a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) por los vicios de evicción, redhibitorios y vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga con la firma de este documento a asumir las demás obligaciones derivadas de la misma incluyendo el saneamiento de la unidad privada prometida en venta, que el inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente, no soportará limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del régimen de propiedad horizontal y de la hipoteca constituida o que se constituirá sobre el predio en mayor extensión para garantizar el crédito constructor, y que al momento de su transferencia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA los poseerá quieta, regular y pacíficamente, y declara que se hará su entrega libre de registro por demandas civiles, censos, derechos de uso y habitación, arrendamientos por Escritura Pública, patrimonio de familia no embargable, anticresis, embargos, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes gravámenes y frente a la hipoteca que soporte el inmueble la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelarla a más tardar en el mismo instrumento mediante el cual se transfiera la unidad prometida en venta en acto separado. Así mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA, responderá por la calidad de la construcción, por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA.- PAGO DE IMPUESTOS: Los Contratantes acuerdan que LA PROMITENTE VENDEDORA pagará(n) y declarará(n) los impuestos de predial y complementarios que afecten los inmuebles prometidos en venta, que se hayan notificado y liquidado hasta el día en que se otorgue la Escritura Pública de transferencia del dominio de los inmuebles, en adelante correrán por cuenta exclusiva de EL (LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desenglobe catastral o se ha producido la asignación individual de cédula catastral. Las partes contratantes convienen en determinar que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) pagará(n) íntegramente los gravámenes de contribución por valorización Local o de Beneficio General que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha de la Escritura Pública de compraventa respecto de los inmuebles objeto de la misma, toda vez que estas contribuciones no son conocidas por LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente Escritura Pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por LA PROMITENTE VENDEDORA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el(los) inmueble(s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del(los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la Secretaría de Hacienda, dicho pago será requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la Escritura Pública que perfeccionará este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA radicará ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del(los) inmueble(s) que se promete(n) en venta.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- SERVICIOS .- LA PROMITENTE VENDEDORA entregará dotado el inmueble prometido en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.
La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba EL (LOS) COMPRADOR(S) una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, este cobro se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos, en virtud de la Ley 142 de 1994 art. 90, y la Resolución CREG 108 de 1997 art. 21.

PARÁGRAFO PRIMERO.- LA PROMITENTE VENDEDORA entregará las redes para la instalación de los servicios públicos del

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

gas natural y teléfonos. Por lo tanto estará a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas de la respectiva unidad de vivienda. Si en el momento de la escrituración del inmueble LA PROMITENTE VENDEDORA hubiese cancelado los derechos de conexión y del medidor de gas, éstos deberán ser reembolsados por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, asumiendo LA PROMITENTE VENDEDORA la totalidad del costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso, será de cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) exonera(n) de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- RADICACIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA radicará ante radicará ante La SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA o ante la secretaria de planeacion del respectivo donde se encuentre el inmueble prometido en venta, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- CESIÓN DEL CONTRATO: EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obligan a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la promesa de compraventa contenida en este documento, sin la aceptación expresa y escrita de la PROMITENTE VENDEDOR(A) quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.
En cualquier caso, la cesión procederá, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
1.) Que el actual promitente comprador no se encuentre en mora,
2.) Que la cesión se perfeccione con al menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha de escrituración, la cual a su vez será señalada en el correspondiente contrato de cesión y/o vinculación.
3.) Que el promitente comprador haya cancelado como cuota inicial al menos el 15% del valor total del inmueble, entre otros.
La cesión podrá llevarse a cabo siempre y cuando se realice la verificación y aprobación de SAGRILAFT y centrales de riesgo del CESIONARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO: - LA PROMITENTE VENDEDORA podrá rechazar el nuevo cesionario del contrato, si el mismo no cumple con los requisitos que se requieren para hacer parte, por lo tanto, mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que de éste se derivan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder a cualquier titulo los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato, siempre que cuente con las autorizaciones administrativas requeridas para la enajenación de vivienda, en caso de ser requeridas. radicará ante La SECRETARIA DE PLANEACION DE PUERTO COLOMBIA ante la secretaria de planeacion del respectivo y la cesión sea autorizada por dicha entidad.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIONES A UNIDADES PRIVADAS .- LA PROMITENTE VENDEDORA solamente realizará las reformas planteadas en el proyecto de venta de acuerdo a las opciones que esta misma disponga para ofrecer en el proyecto. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por ninguna modificación que realice(n) EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- ACABADOS .- EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) conocer el diseño aprobado por la autoridad competente para el desarrollo del proyecto tanto en los aspectos arquitectónicos como urbanísticos, los que componen el producto inmobiliario ofrecido en venta y aceptado por EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES). En razón a las diferencias que se pueden originar entre los lotes de fabricación de elementos para los acabados, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de modificar (por otros de igual calidad y similar apariencia)

los colores, materiales y diseños que empleará, en las unidades del conjunto, con relación a los utilizados en la unidad de vivienda modelo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- GARANTÍAS .- De conformidad con las normas legales vigentes, LA PROMITENTE VENDEDORA cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A ésta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, ES) se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños tanto estructurales como arquitectónicos originales de los inmuebles que se venden conforme lo indica el manual del usuario cuyas condiciones deberá haber leído en su totalidad, conocer y comprender. En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), por su cuenta y riesgo efectúe modificaciones o ampliaciones sobre los muros y estructuras de los inmuebles enajenados sin la aprobación previa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, perderá todas las garantías.

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, será de cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, ES) el mantenimiento de su inmueble y en general todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios de construcción .

El constructor responderá por las garantías del inmueble y las garantías de las zonas y bienes comunes, de la siguiente forma:
a) **ESTABILIDAD DE OBRA: POR UN TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS)**
b) **ACABADOS: POR UN TÉRMINO DE UN (1) AÑO.**
Todo de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y normas concordantes que lo adicionen o complementen y la circular externa No. 004 del 13 de diciembre de 2023 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

De no ser posible la reparación del inmueble o restablecer las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA, procedera con la devolución del valor total recibido como precio, reintegrando el valor cancelado como cuota inicial indexado con base en la variacion del IPC al momento de la devolución, asi mismo, en caso de existir credito hipotecario, reintegrará la totalidad de las sumas desembolsadas por dicho concepto a la entidad financiera que corresponda

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA- SAGRILAFT: Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. EL PROMITENTE COMPRADOR declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que EL PROMITENTE COMPRADOR o sus socios o administradores, no ha sido incluido en listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo nacionales o internacionales definidas por LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con su Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral LA/FT/FPADM - SAGRILAFT, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga con LA PROMITENTE VENDEDORA a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la entidad, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. El incumplimiento de esta obligación faculta a E LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar de manera inmediata y unilateral cualquier tipo de relación que tenga con EL PROMITENTE COMPRADOR. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí mismo o a través de un proveedor, para efectuar las verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- TRATAMIENTO DE DATOS: Con la firma del presente documento, EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara(n) expresa e Inequívocamente que autoriza(n) a EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTORA RESPONSABLE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., identificada con NIT 860.058.070-6, con domicilio en la CARRERA 54 A No. 127 A 45 de Bogotá D.C., a recolectar, almacenar, procesar, usar, conservar o suprimir los datos públicos, privados, semiprivados o sensibles, derivados o con ocasión de las relaciones comerciales, administrativas, financieras,

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

laborales o contractuales, que tenga o que llegue a tener con la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., enunciados en el presente formato y en todos los documentos adjuntos al mismo, información que será objeto de registro en las bases de datos creadas para el efecto de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y en la Política de Protección de Datos Personales, disponible en la página web https://www.constructoracolpatria.com/cumplimiento-legal

Datos de menores de edad: EL PROMITENTE COMPRADOR comprende que es facultativo suministrar datos de menores de edad, por lo tanto, si de manera voluntaria suministra alguna información sobre sus hijos (as) y/o sobre los menores de edad bajo su custodia, con el fin de obtener cualquier tipo de beneficio y/o de registrar información personal relevante, lo hace en calidad de representante legal de este(os) menor(es) de edad y asegurando que se le(s) respeto el derecho de ser escuchado(s). Así mismo autoriza el tratamiento de los datos de este(os) menor(es) dado(s) únicamente para el cumplimiento, ejecución y desarrollo de las relaciones contractuales.

Asimismo, autorizo la transmisión y/o transferencia de datos personales a entidades de carácter nacional o extranjero tales como: filiales, aliados comerciales, proveedores de servicios, contratistas con los cuales LA PROMITENTE VENDEDORA, tenga vínculos en ejercicio del desarrollo de sus actividades y en donde se garantice el adecuado tratamiento y protección de los datos personales suministrados. LA PROMITENTE VENDEDORA acatará todas las obligaciones previstas en la Ley 1581 de 2012 y en las demás normas que la adicionen, modifiquen o complementen para la adecuada transmisión de los datos a estos terceros aliados, garantizando que los mismos den un adecuado tratamiento a los datos personales transmitidos y para las finalidades aquí previstas.

LA PROMITENTE VENDEDORA., podrá tratar los datos de manera específica: i) Para el envío/recepción de mensajes con fines comerciales y/o de atención al cliente, ii) Para la evaluación y consulta del estado financiero del potencial cliente, para gestiones contables y fiscales, incluida la consulta de información financiera y crediticia. LA PROMITENTE VENDEDORA podra remitir la información objeto de tratamiento a _____, quien a su vez garantiza el cumplimiento de las obligaciones previstas en la normatividad vigente en materia de protección de datos personales, para efectos de realizar los estudios y solicitudes que deba hacer esta entidad financiera en aras del otorgamiento del credito, y/o a la entidad financiera que haya otorgado el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO; iii) Para el cumplimiento, ejecución y desarrollo de las relaciones contractuales; iv) Para el envío de material publicitario de la constructora; v) Para enviar información sobre eventos y/o servicios que ofrece la constructora, vi) Para proporcionarle un efectivo servicio al cliente; vii) Para informar sobre cambios de los productos o servicios; viii) Para implementar programas de fidelización propios o con terceros aliados comerciales de LA PROMITENTE VENDEDORA, ix) Para evaluar la calidad de sus productos y servicios; x) Para realizar encuestas de satisfacción y para el cierre de casos, xi) Para el agendamiento de visitas evaluativas.; xii) Para realizar actividades relacionadas con el giro ordinario de los negocios de la compañía, xiii) Para que las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos del inmueble adquirido, tales como energía, gas, acueducto y todos aquellos que requiera el inmueble, realicen el cambio de suscriptor, provean adecuadamente el servicio y se establezca la información necesaria para la facturación.

Para el tratamiento de los datos para cualquier otra finalidad distinta a las aquí previstas se deberá contar con la autorización previa y expresa del titular de los datos personales.

Igualmente, expreso que he sido informado de manera clara y comprensible que como titular de los datos personales tengo derecho a: conocer, actualizar, consultar y solicitar la rectificación o supresión de datos; solicitar prueba del otorgamiento de la autorización; saber del uso que LA PROMITENTE VENDEDORA ha hecho de mis datos personales; revocar en cualquier momento la autorización de inclusión de mis datos personales en las bases de datos de LA PROMITENTE VENDEDORA.; solicitar sin costo alguno los datos personales previamente autorizados.

Los derechos como titular de la información los podré ejercer a través de los mecanismos establecidos en la política de tratamiento de protección y manejo de datos personales que podré encontrar en www.constructoracolpatria.com, para cualquier petición, queja o reclamo puedo comunicarme ante la Dirección de Experiencia al Cliente: i) Al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com, ii) Comunicándome en Bogotá al teléfono (601) 7446050 opción 1 o la línea nacional 018000 119080 y iii) Por correo físico dirigido a servicio al cliente en la carrera 54 A No. 127 A 45 de Bogotá D.C.

Por lo anterior, acepto y manifiesto conocer el tratamiento que le dará LA PROMITENTE VENDEDORA a los datos personales registrados en su base de datos y la exonero de cualquier responsabilidad que de dicho tratamiento se pueda derivar.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA – DECLARACIÓN ADICIONAL .- En caso de fallecimiento de alguno de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), el presente contrato se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato, y los dineros

abonados para el pago del precio del inmueble(s) que se promete en venta por medio del presente contrato, serán transferidos a quien le fueren adjudicados mediante sentencia ejecutoriada o escritura pública debidamente otorgada, que ponga fin al proceso de sucesión sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna; En caso de ser dos o más LOS PROMITENTES COMPRADORES del inmueble objeto del presente contrato, y este(os) manifieste(n) su interés en continuar con la negociación pese al fallecimiento del otro promitente comprador, deberá(n) dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al fallecimiento, aportar los dineros que a la fecha deban estar pagados cumpliendo el plan de pagos pactado. Si no se aportaren dentro de esta oportunidad el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de requerimiento previo ni constituciones en mora, cuya renuncia se entiende expresa por parte de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) con la suscripción del presente contrato. En consecuencia, vencido este plazo y a partir de la notificacion de ello a quienes acrediten la calidad de herederos, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de ofrecer nuevamente el inmueble y procederá a la devolución de los valores recibidos como abonos al pago del precio del inmueble, objeto de este contrato en favor de EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) sobreviviente(s) y en las proporciones que se hubieren indicado y a falta de ellas en igual proporción para todos los destinatarios, de tal manera que la proporción correspondiente a quien falleciere, será entregada a quien se adjudique mediante sentencia judicial. Para efectos de la devolución de los dineros, la misma se hará mediante transferencia bancaria al número de cuenta que fuere informada a LA PROMITENTE VENDEDORA mientras ello ocurre los dineros abonados por el causante permaneceran en un nuevo encargo fiduciario con fines especificos en la misma fiduciaria.

COMPRADOR	CON PARTICIPACIÓN
_____ Cédula de Ciudadanía No. _____	_____%
_____ Cédula de Ciudadanía No. _____	_____%

CLÁUSULA VIGÉSIMA ARRAS: Se establecerán arras equivalentes al 7% del valor del inmueble, estas arras se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Celebrado el contrato de compraventa objeto de esta promesa, las arras serán imputadas al precio.

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES podrán ejercer el derecho de retracto, desde la fecha de celebración de esta promesa y hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, así:

A) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), notificará(n), mediante comunicación escrita y remitida por correo certificado o a través de los canales de atención dispuestos por CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, a LA PROMITENTE VENDEDORA, la intención de retractarse de la negociación, lo cual dará lugar a la pérdida de la suma establecida como arras. En el evento en que el valor aportado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sea inferior al establecido como arras, este último deberá pagar la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la comunicación, so pena de hacer exigible ejecutivamente la obligación.

En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA queda, por el solo hecho de la retractación de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), facultado para declarar resuelto el presente contrato unilateralmente sin necesidad de declaración judicial alguna, y de disponer inmediatamente del inmueble, devolviendo los dineros recibidos como parte del precio dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que se presente el retracto, previo descuento del valor total de las arras, los rendimientos, el gravamen a movimientos financieros (GMF), retenciones e impuestos a que haya lugar, entre otros.

PARAGRAFO SEGUNDO: IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN : La imposibilidad de localizar a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), siempre y cuando este hecho impida el desarrollo del contrato, lo resolverá de pleno derecho. Se entenderá que hay imposibilidad de encontrar a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cuando ante las comunicaciones escritas, telefónicas o enviadas por cualquier medio EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no se haga presente y/o manifieste su interés de continuar con la negociación, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dejará a disposición de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), los dineros recaudados previo descuento de la sanciones a que haya lugar, quien lo podrá reclamar previa comunicación escrita. Por lo tanto, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato.

PARAGRAFO TERCERO: Con ocasión a la devolución de saldos a mi(nuestro) favor si llegare a existir, autorizo(amos) a que se me(nos) descuente el valor aplicable al momento de la notificación de desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor, situación que autorizo también me sea notificado a los datos de contacto aquí consignados sin requerir confirmación de

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

aceptación de mi (nuestra) parte, por lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA o el Patrimonio Autónomo correspondiente según aplique girará tales sumas de dinero dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la siguiente cuenta bancaria:

Titular de la cuenta: _____

Número de cuenta: _____

Tipo de cuenta: _____

Entidad: _____

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA Son anexos del presente contrato y hacen parte integral del mismo:
a) Anexos de pagos
b) Anexo de especificaciones
c) Anexos de recomendaciones Generales
d) Alternativa de negociacion (Plano)

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOMICILIO CONTRACTUAL : .El domicilio contractual es la ciudad de _____ para el envío de correspondencia, notificaciones y demás fines relacionados con el presente contrato, las partes indican las siguientes direcciones:

LA PROMITENTE VENDEDORA Carrera 54 A # 127A-54 de Bogotá

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

DIRECCIÓN _____

TELÉFONO FIJO _____

TELÉFONO CELULAR _____

E-MAIL _____

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: ÉTICA EN LOS NEGOCIOS Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE SOBORNO Y CORRUPCIÓN. EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que no incurre en sus actividades en actos relacionados con fraude, soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, ni realiza ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione; (ii) que no usará a LA PROMITENTE VENDEDORA o la relación comercial con ésta para cometer actos relacionados con soborno y corrupción, entendiendo ésta conductas dentro del marco de las normas penales vigentes; (iii) que cumplirá con los requerimientos de todas las leyes, reglas, regulaciones y ordenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción, tal como el Estatuto Anticorrupción colombiano y sus modificaciones; (iv) ni EL PROMITENTE COMPRADOR ni ninguna Persona Asociada a éste, directa o indirectamente, ofrecerán, pagarán, prometerán pagar o entregar, o autorizarán el pago o entregarán cualquier dinero, regalo, o cualquier bien de valor, a cualquier funcionario o empleado del gobierno, o cualquier partido político partido oficial, candidato a cargo político o funcionario de cualquier organización pública internacional (conjuntamente Funcionario Público), en violación de cualquier ley aplicable, incluyendo pero sin limitarse al Estatuto Anticorrupción y sus modificaciones. EL PROMITENTE COMPRADOR adicionalmente declara y garantiza que ningún Funcionario Público tiene derecho alguno a participar directa o indirectamente en la remuneración de cualquier transacción o venta obtenida a través de este contrato, cuando dicha remuneración se reciba a cambio de que el Funcionario Público realice, omita o retarde actos relacionados con el ejercicio de sus funciones. EL PROMITENTE COMPRADOR notificará prontamente por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA si tiene conocimiento o tiene razón para sospechar de cualquier violación del Estatuto Anticorrupción u otras leyes, reglas, regulaciones y órdenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables relacionadas con la administración de riesgo de Soborno y Corrupción.
EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) en su propio nombre y en el de sus representadas declara y garantiza que sus directores, funcionarios, accionistas empleados o agentes no son Funcionarios Públicos. EL PROMITENTE COMPRADOR se

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

compromete a notificar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento, en el caso en que los directores, funcionarios, accionistas, empleados o agentes de EL PROMITENTE COMPRADOR o el de sus representadas, se conviertan en Funcionario Público durante la vigencia de este contrato. Una vez recibida la citada notificación por escrito, EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE VENDEDORA. se consultarán para discutir cualquier asunto que pueda contradecir cualquier legislación, regla, regulación u orden aplicable a fin de determinar si esos asuntos pueden ser resueltos satisfactoriamente. Si después de esa discusión, cualquiera de esos asuntos no puede ser resuelto a juicio razonable de LA PROMITENTE VENDEDORA podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), en su propio nombre y en el de sus Personas Asociadas, se compromete a mantener libros y registros precisos de todas las transacciones relativas a este contrato de acuerdo con las prácticas de contabilidad generalmente aceptadas y del cumplimiento del Estatuto Anticorrupción colombiano y otras leyes aplicables

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – RESCILIACIÓN: La compraventa pactada en este contrato se perfeccionará de manera firme e irresoluble, excepto si el crédito hipotecario y/o el subsidio no son desembolsados o le fueren negados a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por razones ajenas a LA PROMITENTE VENDEDORA, incluso aún después de haber sido otorgada y registrada la escritura de compraventa. Ante la ocurrencia de cualquiera de estos eventos, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a resciliar la escritura de compraventa, asumiendo todos los gastos que se deriven de ello, en el momento que así se lo solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, debiendo restituir el inmueble si ha sido entregado, conforme lo previsto en la cláusula siguiente.

En caso de que el inmueble entregado sufra algunas afectaciones que sean de origen constructor y de no ser posible la reparación del inmueble o restablecer las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga(n) a resciliar la escritura de compraventa, asumiendo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos que se deriven de ello, en el momento que así se lo solicite LA PROMITENTE VENDEDORA y a su vez EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán restituir el inmueble, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento que esta haga en tal sentido, en el mismo estado en que lo recibió salvo el deterioro por el normal uso.

Para efectos de lo aquí establecido, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), mediante la firma del presente documento OTORGA(N) PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para que, en su nombre y representación, suscriba la escritura pública de resciliación en mención si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a la Notaría, para el otorgamiento de dicha escritura, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación que en tal sentido le haga LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Si ocurre la resciliación establecida en la cláusula anterior, la resolución o terminación del contrato y el inmueble objeto de este ha sido recibido por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste(os) se obliga(n) a restituirlo a LA PROMITENTE VENDEDORA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento que esta haga en tal sentido, en el mismo estado en que lo recibió salvo el deterioro por el normal uso. El requerimiento se hará a la dirección o teléfono de notificaciones indicada en esta promesa o la dirección del inmueble objeto de la misma. Para el cumplimiento de la obligación establecida en esta cláusula, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que este contrato presta mérito ejecutivo y que, por lo tanto, su cumplimiento podrá ser exigido por LA PROMITENTE VENDEDORA mediante proceso judicial, sin que sea necesario requerimiento previo alguno, ni constitución en mora, bastando para ello la sola declaración de LA PROMITENTE VENDEDORA sobre la obligación incumplida por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO: A partir de la fecha en que venza el plazo para la restitución del inmueble, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a título de pena, una suma mensual equivalente al dos por ciento (2%) sobre el valor del crédito y/o subsidio(s) reconociendo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que el cobro y pago de esta pena en ningún caso configura contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda urbana entre LAS PARTES. En caso de incumplimiento de lo indicado en esta cláusula solo será aplicable la penalidad establecida en la misma y no la determinada en la cláusula décima octava.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA- PATRIMONIO DE FAMILIA .- Las partes aceptan, que el inmueble que se promete en venta se califica como vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido el artículo 91 de la LEY 388 DE 1997 y que según lo estipulado en la ley 9 de 1989 en su artículo 60, artículo 65 del Decreto 2620 del 2000; EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá patrimonio de familia inembargable en la misma escritura pública por la cual se perfeccione el contrato de compraventa. Así mismo es de conocimiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), que el patrimonio de familia es

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la Vivienda de interés social.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA – EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) declara (n) que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por LA PROMITENTE VENDEDORA, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento y de entender su contenido y alcances. Este contrato de promesa de compraventa en su versión definitiva ha estado dispuesto para visualización en nuestros canales electrónicos y físicos en todo momento, aun de manera previa a su suscripción.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA- TERMINACIÓN UNILATERAL DEL PRESENTE CONTRATO: Además de las causales estipuladas en el presente contrato LA PROMITENTE VENDEDORA podrá terminar de manera unilateral e inmediata el presente CONTRATO, en caso que EL PROMITENTE COMPRADOR llegare a ser: (i) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas, así como cualquier otra lista pública relacionada con el tema del lavado de activos, la financiación del terrorismo y la financiación de proliferación de armas de destrucción masiva . En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza irrevocablemente a la PROMITENTE VENDEDORA para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares, o (ii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos y de sus delitos fuente, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, o (iii) cuando EL PROMITENTE COMPRADOR remita información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole sin que hubiere sido subsanada dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación o a la fecha solicitada por la PROMITENTE VENDEDORA, o (iv) incumpla algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en la cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá terminar de manera unilateral e inmediata el presente CONTRATO, en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR llegare a ser: (i) incluido en listas para el control de Soborno y Corrupción administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza irrevocablemente a la PROMITENTE VENDEDORA para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares, o (ii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos, de sus delitos fuente y de actos relacionados con soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, o (iii) cuando EL PROMITENTE COMPRADOR remita información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole sin que hubiere sido subsanado dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación o a la fecha establecida por LA PROMITENTE VENDEDORA, o (iv) incumpla algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en la cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de Soborno y Corrupción.

En caso de terminación unilateral del contrato por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA en los eventos antes descritos, EL PROMITENTE COMPRADOR no tendrá derecho a reconocimiento económico alguno.

CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS. Las diferencias que surjan entre las partes por razón o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación, sin perjuicio del derecho a acudir ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO. - El presente contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

CLÁUSULA ADICIONAL.-FIRMA ELECTRÓNICA. Las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente contrato podrá suscribirse por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica SIGNIO dispuesto por CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS, mediante la Plataforma SIGNIO.

Por lo anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce, entiende y acepta expresamente que:

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

1. SIGNIO es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a LEGOPSTECH S.A.S.

2. La firma electrónica SIGNIO cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, y el Decreto 1074 de 2015 y demás normas que los adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica SIGNIO utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.

3. La firma electrónica de SIGNIO se captura y queda almacenada en el presente contrato (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecuten las Partes.

4. Así pues, la firma electrónica SIGNIO, utilizada para efecto de celebrar el presente contrato tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente documento, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma SIGNIO.

5. Por la firma del presente documento, EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce, entiende y acepta los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital que puede ser descargado en la dirección https://verificacionenlinea.org/ o a través del código QR que queda consignado en éste documento.

LA PROMITENTE VENDEDORA

_____
C.C. _____ de Bogotá
Actuando en calidad de Apoderado(a) Especial de LA PROMITENTE VENDEDORA - CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

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

_____
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____

_____
Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

ANEXO DE PAGOS

1. VALOR PROYECTADO DEL INMUEBLE: Equivalente a ciento cincuenta (150) Salarios mínimos mensuales legales vigentes al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa,

Valor en Letras COP: _____ Valor en Números: **$** _____
Valor calculado con una aproximacion al smmlv al año en que se suscribirá la escritura pública de compraventa.

2. <u>VALOR ARRAS</u>

VALOR DE ARRAS	Equivalentes al 7% del valor del inmueble, en calidad de arras que se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los Contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Perfeccionada la Compraventa prometida, las arras se imputarán al precio. Las partes convienen que el efecto retractatorio de las arras regirá hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida.

3. VALOR DEL INMUEBLE PROYECTADO PARA PAGO DE CUOTA INICIAL

3.1 Cuota Inicial:

VALOR TOTAL DE LA CUOTA INICIAL	Valor en Letras: _____ Valor en Números: $ _____

3.2 Plan de Pagos Proyectado:

CUOTA	FECHA	VALOR $	VALOR EN LETRAS
Separación	____	____	____
Abono No. ___	____	____	____
Cesantías ___	____	____	____
___ AFC No. _____	____	____	____
Pensiones Vol. ___	____	____	____
Subsidio ___	____	____	____
___	____	____	____
___	____	____	____
___	____	____	____

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), entienden y así lo aceptan, que el valor propuesto en el anexo de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el momento de la escrituración. Así mismo aceptan y conocen que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de llevar a cabo el pago de la cuota inicial del inmueble, entendiendo que el saldo podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al **SMMLV** al momento de la escrituración.

Hasta aquí el presente texto.

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

_____

Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____

_____

Cédula de Ciudadanía No. _____ de _____

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, lo esperamos en nuestra línea de atención al cliente 643 9066 en Bogotá y 018000119080 fuera de la ciudad. fax 6246004 en Bogota, y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S
Nit: 860058070 6
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No.	00090479
Fecha de matrícula:	22 de julio de 1977
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	31 de marzo de 2025
Grupo NIIF:	Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Cr 54 A # 127 A - 45
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	notificacionesjudiciales@constructoracolpatria.com
Teléfono comercial 1:	7446050
Teléfono comercial 2:	No reportó.
Teléfono comercial 3:	No reportó.

Dirección para notificación judicial:	Cr 54 A # 127 A - 45
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:	notificacionesjudiciales@constructoracolpatria.com
Teléfono para notificación 1:	7446050
Teléfono para notificación 2:	No reportó.
Teléfono para notificación 3:	No reportó.

La persona juridica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Escritura Pública No.1579, Notaría 8 Bogotá del 11 de junio de 1.977, aclarada por Escritura Pública No.2376 del 4 de agosto de 1.977 de la misma Notaría, inscritas el 22 de julio de 1.977, bajo el No.47.956 y el 17 de agosto de 1.977 bajo el No.48790 del libro IX, respectivamente y nuevamente aclarada por la Escritura Pública No.2583 del 19 de agosto de 1.978, inscrita el 7 de septiembre de 1.978, bajo el No. 61545 del libro IX, se constituyó la sociedad denominada "INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA AURORA S.A."

REFORMAS ESPECIALES

Escritura Pública No. 473 Notaría 8 Bogotá el 27 de febrero de 1.980, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de marzo de 1.980, bajo el No.82597 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: "INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA AURORA S.A." por el de: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.".

Por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de Febrero de 2021 , con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad se transformó de sociedad anónima a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

Por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de Febrero de 2021 , con el No. 02664282 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Por Resolución No. 7325 del 27 de septiembre de 1.977, inscrita el 9 de noviembre de 1.977 bajo el No. 51.418 del libro IX, la

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Superintendencia de Sociedades otorgó permiso definitivo de funcionamiento.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad se dedicará al ejercicio de todas y cualquier actividad licita entre las que se encuentran: a) Invertir en bienes muebles e inmuebles para administrarlos, conservarlos, transformarlos o enajenarlos. b) Construir edificaciones por cuenta propia o ajena y en modalidades contractuales, tales como administración delegada o de asociaciones temporales, consorciales o de carácter permanente, con el fin de ejecutar obras civiles, de infraestructura, montajes, proyectos de construcción de vivienda, de servicios, industriales, comerciales y en general de todo tipo de construcción. c) Prestar servicios de consultoria en las áreas de ingeniería, arquitectura, de proyectos e interventoria y, en general a promover, construir y enajenar toda clase de proyectos o desarrollos urbanisticos, así como prestar asistencia técnica en el seguimiento y evolución de los mismos. d) Invertir en acciones de sociedades anónimas, y, participar en la creación o constitución de cualquier clase de sociedades no colectivas y hacer aportes al capital de dichas sociedades o fusionarse con ellas. e) Celebrar con entidades financieras, en las condiciones que autorice la Junta Directiva, acuerdos o convenios que tengan por objeto asumir, garantizar o extinguir de cualquier modo, obligaciones dinerarias a su cargo o a cargo de otras sociedades, afectando o utilizando para tales fines sus propios bienes o los que para el efecto reciba de esas sociedades. f) Efectuar actividades de exploración y explotación de minerales. g) Realizar actividades de intermediación inmobiliaria. h) Desarrollar aquellas actividades similares conexas o complementarias que sean necesarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad. i) Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica licita tanto en Colombia como en el extranjero. En desarrollo de su objeto social, la compañía podrá avalar, descontar, girar y endosar títulos-valores, aceptaciones bancarias y demás

documentos; dar y recibir dinero en préstamo exigiendo las garantías que estime necesarias o constituyendo las que le sean requeridas; gravar en cualquier forma o limitar el dominio de sus bienes, garantizar, bajo cualquier modalidad obligaciones de terceros con sus propios bienes previa autorización de la Junta Directiva y, en general, en desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos de cualquier índole que guarden relación directa con las actividades principales anteriormente descritas, celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, administrativos, operaciones de llave en mano, "joint venture", uniones temporales o de cualquier otra índole, que guarden relación directa con sus actividades principales.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $19.000.000.000,00
No. de acciones	: 1.187.500.000,00
Valor nominal	: $16,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $18.667.726.448,00
No. de acciones	: 1.166.732.903,00
Valor nominal	: $16,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $18.667.726.448,00
No. de acciones	: 1.166.732.903,00
Valor nominal	: $16,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad se ejercerá en forma simultánea e individual, por el Presidente de ella y por siete (7) personas más. A las personas distintas del Presidente de la Sociedad, la Junta podrá conferirles la Representación Legal sólo para determinados asuntos o limitarla en la forma que considere

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

pertinente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Funciones del presidente: Al presidente de la Sociedad o a quien lo reemplace temporalmente, le corresponden privativamente las siguientes funciones: a) Usar la razón o firma social. b) Representar legalmente a la Sociedad, judicial y extrajudicialmente. c) Celebrar y ejecutar los actos o contratos necesarios o convenientes para el debido cumplimiento del objeto social. d) Suscribir los documentos públicos o privados necesarios para recoger los actos o contratos que celebre la Sociedad, bien directamente o por intermedio de los otros representantes legales de la Sociedad, pero siempre bajo su responsabilidad. Para aquellos cuya cuantía en pesos colombianos fuere igual al equivalente de cuatro mil (4.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se requerirá de la aprobación previa de la Junta Directiva. e) Ejecutar y hacer ejecutar las determinaciones de la Asamblea General de Accionistas de la Junta Directiva y de los comités que se hayan creado, lo mismo que todas las operaciones en que la sociedad haya acordado ocuparse, desarrollando su actividad conforme al presente estatuto social o dirigir, coordinar y controlar las actividades de los vicepresidentes de la sociedad. f) Señalar las atribuciones de los Gerentes o directores de las sucursales y agencias de la sociedad y modificarlas cada vez que lo estime conveniente. g) Presentar anualmente a la Junta Directiva con no menos de quince (15) dias hábiles de anticipación a la reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas, los estados financieros de fin de ejercicio acompañados de los anexos de rigor, de un proyecto de distribución de las utilidades repartibles o de cancelación de perdidas, del informe de gestión previsto en la ley y, de los informes complementarios a que haya lugar. h) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya designación corresponda a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva. i) Suspender a los empleados nombrados por la Junta Directiva cuando falten al cumplimiento de sus deberes, nombrar internamente a sus reemplazos si fuere necesario y dar cuenta de todo ello a dicha Junta en su próxima reunión para que se resuelva, en definitiva. j) Decidir sobre las acciones judiciales que deban intentarse o las defensas que deban oponerse a las que se promuevan contra la sociedad y, desistir de unas y otras, cuando ello convenga a los intereses sociales. k) Convocar a la Asamblea General y a la

Junta Directiva a reuniones ordinarias o extraordinarias, por iniciativa propia o en los casos previstos en el presente estatuto. l) Mantener a la Junta Directiva permanente y detalladamente informada de la marcha de los negocios sociales y, suministrarles toda la información que esta solicite. m) Delegar, con la previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones y facultades delegables, en uno o varios vicepresidentes de la Sociedad, en forma transitoria o permanente. n) Autorizar con su firma las actas de las reuniones no presenciales de la Junta Directiva. o) En general, cumplir los deberes que la ley le imponga y desempeñar las demás funciones que le encomiende la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva y todas aquellas otras que naturalmente le correspondan en su carácter de primer administrador ejecutivo de la sociedad. Funciones de los representantes legales. Los representantes legales de la sociedad, distintos del presidente de ésta, ejercerán las siguientes funciones: a) Usar la razón o firma social. b) Representar legalmente a la sociedad, judicial y extrajudicialmente, con las limitaciones o restricciones contempladas en el presente estatuto o establecidas por la Junta Directiva. c) Designar apoderados especiales que representen a la Sociedad en procesos judiciales, o fuera de ellos. d) Suscribir los documentos públicos o privados necesarios para recoger los actos o contratos que dentro del objeto social celebre la Sociedad, pero para aquellos cuya cuantía en pesos colombianos fuere equivalente a la suma de cuatro mil (4.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se requerirá de la aprobación previa de la Junta Directiva, al igual que para aquellos que así se ha estipulado en este estatuto. e) Las demás funciones asignadas en el presente Estatuto Social.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 433 del 1 de agosto de 2018, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de agosto de 2018 con el No. 02363317 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Andres Largacha Torres	C.C. No. 79909147

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 442 del 26 de marzo de 2019, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de abril de 2019 con el No. 02446338 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Igor Alexis Peña Zuñiga	C.C. No. 79985386

Por Acta No. 498 del 31 de enero de 2023, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de febrero de 2023 con el No. 02934900 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Juliana Melendez Pelaez	C.C. No. 53178356

Por Acta No. 509 del 23 de abril de 2024, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de julio de 2024 con el No. 03135084 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente Para Asuntos Judiciales	Henry Daniel Pinzon Gomez	C.C. No. 1020774864

Por Acta No. 429 del 25 de abril de 2018, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de mayo de 2018 con el No. 02339905 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Jose Humberto Ospina Garcia	C.C. No. 11341782
Representante Legal Para Asuntos Judiciales	Luz Stella Tovar Becerra	C.C. No. 52071549

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Representante Legal (Suplente Para Asuntos Judiciales)	Eliana Katherine Villa Mendoza	C.C. No. 52108762

Por Acta No. 442 del 26 de marzo de 2019, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de abril de 2019 con el No. 02451054 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Para Asuntos Judiciales Laborales	Jenniffer Paola Zarate Lara	C.C. No. 1015401978

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Claudia Helena Pacheco Cortes	C.C. No. 21070252
Segundo Renglon	Jose Fernando Llano Escandon	C.C. No. 10276212
Tercer Renglon	Juan Pablo Consuegra Fonseca	C.C. No. 80421959
Cuarto Renglon	Camilo Santamaria Gamboa	C.C. No. 79155545
Quinto Renglon	Alfredo Augusto Mateo Ossa Alarcon	C.C. No. 79755523

Por Documento Privado del 31 de marzo de 2025, inscrito en esta Cámara de Comercio el 3 de Abril de 2025 con el No. 03227537 del Libro IV, Alfredo Augusto Mateo Ossa Alarcon presentó la renuncia al cargo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 070 del 29 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de abril de 2023 con el No. 02959598 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Claudia Helena Pacheco Cortes	C.C. No. 21070252
Segundo Renglon	Jose Fernando Llano Escandon	C.C. No. 10276212
Tercer Renglon	Juan Pablo Consuegra Fonseca	C.C. No. 80421959
Quinto Renglon	Alfredo Augusto Mateo Ossa Alarcon	C.C. No. 79755523

Por Documento Privado del 31 de marzo de 2025, inscrito en esta Cámara de Comercio el 3 de Abril de 2025 con el No. 03227537 del Libro IV, Alfredo Augusto Mateo Ossa Alarcon presentó la renuncia al cargo.

Por Acta No. 072 del 20 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de mayo de 2024 con el No. 03121659 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Cuarto Renglon	Camilo Santamaria Gamboa	C.C. No. 79155545

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 0000045 del 28 de febrero de 2005, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de mayo de 2005 con el No. 00991393 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	DELOITTE & TOUCHE S.A.S.	N.I.T. No. 860005813 4

Por Documento Privado del 25 de noviembre de 2024, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de noviembre de 2024 con el No. 03180679 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Ingrid Natalia Suarez Ojeda	C.C. No. 1052413546 T.P. No. 278498-T

Por Documento Privado No. SINNUM del 2 de agosto de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de agosto de 2021 con el No. 02731255 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Maria Alejandra Tovar Cardenas	C.C. No. 1016064695 T.P. No. 224116-t

PODERES

Por Escritura Pública No. 4113 de la Notaria 13 de Bogotá D.C., del 29 de junio de 2016, inscrita el 1 de julio de 2016 bajo el No. 00034805 del libro V, compareció Jose Humberto Ospina Garcia, identificado con la cédula de ciudadania No. 11.341.782 expedida en Zipaquirá, actuando en su calidad de representante legal de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. Nit. 860.058.0704 otorga poder general, amplio, suficiente e irrevocable a CITITRUST COLOMBIA S.A. Sociedad fiduciaria, Nit: 800.146.8144 para efectos de: (I). Tomar cualquier decisión y ejercer cualquier derecho relacionado con el acuerdo consorcial. Esta facultad únicamente podrá ser ejercida por la apoderada cuando quiera que exista un v nto de incumplimiento (sic) documentos de la financiación (como el termino evento de (sic) y su traducción al inglés se definen en estos últimos). Que continúe un (sic) material de las obligaciones de Rizzani bajo el subcontrato que (sic) incumplimiento material de las obligaciones de cualquiera de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663345
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

las partes bajo el contrato de asociación o el acuerdo consorcial que (sic) tomar cualquier decisión y ejercer cualquier derecho relacionado con el contrato de asociación. Esta facultad únicamente podrá ser ejercida por la apoderada cuando quiera que exista un evento de incumplimiento bajo cualquiera de los documentos de la financiación (como el término evento de incumplimiento y su traducción al inglés se definen en estos últimos). O un incumplimiento material de las obligaciones de Rizzani bajo el subcontrato o bajo el contrato de asociación, que continúe; (III). Tomar cualquier decisión y ejercer cualquier derecho relacionado con el Contrato EPC. Esta facultad únicamente podrá ser ejercida por la apoderada cuando quiera que exista un evento de incumplimiento bajo cualquiera de los documentos de la financiación (como el término evento de incumplimiento y su traducción al inglés se definen en estos últimos). O un incumplimiento material de las obligaciones de cualquier parte bajo el Contrato EPC, que continúe; (IV). Tomar cualquier decisión y ejercer cualquier derecho relacionado con el subcontrato. Esta facultad únicamente podrá ser ejercida por la apoderada cuando quiera que exista un evento d incumplimiento bajo cualquiera de los documentos de la financiación (como el término evento de incumplimiento y su traducción al inglés se definen en estos últimos). O un incumplimiento material de las obligaciones de Rizzani bajo el subcontrato o bajo el contrato de asociación, que continúe; y (IV). Tomar cualquier decisión y ejercer cualquier derecho relacionada con la garantía bancaria, incluyendo, sin limitación, ejercer los derechos de (A). Cobrar o exigir su cumplimiento por parte de BBVA; y (B). Destinar los recursos conforme a lo dispuesto en los documentos de la financiación. Esta facultad podrá ser ejercida por la apoderada en cualquier momento; (V). Presentar cualquier acción judicial, arbitral o extrajudicial relacionada con cualquiera de los contratos o actos mencionados con anterioridad, en Colombia o en el exterior; y (VI). Delegar este poder y otorgar poderes especiales en relación con cualquiera de sus atribuciones; de manera particular, la apoderada podrá otorgar poderes especiales (sic) judiciales, arbitrales o extrajudiciales en Colombia (sic) que, para el caso de otorgar poderes especiales para (sic), podrá conferir todas las facultades y atribuciones (sic) articulo 77 del Código General del Proceso y cualquiera otra que considere pertinente y, en especial, las facultades de transigir, conciliar y desistir. Segunda: Valoración de (sic) para todos los efectos del presente poder, se entenderá que la apoderada (siguiendo siempre instrucciones de las partes garantizadas bajo los documentos

de la financiación). Podrá en cualquier momento valorar cuando ha ocurrido un incumplimiento material de las obligaciones bajo los diferentes contratos mencionados en la cláusula anterior para efectos de ejercer sus facultades aquí previstas.

Por Escritura Pública No. 1713 de la Notaria 13 de Bogotá D.C., del 07 de abril de 2017, inscrita el 2 de Julio de 2019 bajo el registro No. 00041774 del libro V, compareció Luz Stella Tovar Becerra identificada con cédula de ciudadanía No. 52.071.549 de Bogotá D.C; en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder especial a Felipe Alvarez Echeverri identificado con cédula ciudadanía No. 80.504.702 de Bogotá D.C., y portador de la Tarjeta Profesional No. 97.305 del Consejo Superior de la Judicatura para que en su calidad de ABOGADO, represente a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. en todos los asuntos de carácter laboral que conciernen a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. y que lleve a cabo los siguientes actos: 1. Actuar ante la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Superiores y los Jueces de la República en el orden laboral así como ante la autoridad administrativa del trabajo en todos los niveles. 2. Representar a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. en todas las actuaciones ante esas autoridades judiciales y administrativas en que tenga que intervenir la compañía, bien sea en calidad de actor o demandante, o de opositor o demandado. 3. Instaurar toda clase de acciones, peticiones o solicitudes y demás actuaciones de índole laboral o que en alguna forma estén relacionados o conectados con el derecho laboral y dentro de las mismas actuaciones podrá interponer toda clase de recursos, responder interrogatorios de parte en calidad de representante de CONSTRUCTORA COLPATRIA SA., presentar memoriales, alegatos, recibir, desistir, transigir, novar, comprometer, conferir poderes especiales con facultades de reasumirlos y en general, ejercer todos los actos que la ley atribuya a los apoderados judiciales generales. 4. El apoderado estará facultado expresamente para asistir a las audiencias judiciales de conciliación y primeras de trámite en representación de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., en calidad de parte con posibilidad de conciliar, desistir, recibir y para absolver interrogatorios de parte actuando en representación de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. con plenas facultades para confesar y en general para adelantar toda acción que considere necesaria para el mejor ejercicio dentro del proceso. 5. Recibir notificaciones y darse por notificado, descorrer traslados, conciliar demandas, responder interrogatorios de parte, etc., aun

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25663346694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

cuando las demandas hayan sido presentadas en cabeza del Presidente encargado o quien haga sus veces. 6. El presente poder permanecerá vigente hasta tanto no sea expresamente revocado por el poderdante.

REFORMAS DE ESTATUTOS

E.P. NO.	FECHA	NOTARIA	FECHA Y NO, INSCRIPCION
2.147	17--VII-1.978	08 BOGOTA	18-VIII-1.978 NO.060.781
2.979	19---IX-1.978	08 BOGOTA	19----X-1.978 NO.063.061
1.629	30----V-1.980	08 BOGOTA	08--VII-1.980 NO.087.079
1.478	19---VI-1.981	08 BOGOTA	17--VII-1.981 NO.103.080
1.849	03--VII-1.986	32 BOGOTA	11--VII-1.986 NO.193.470
4.374	29---XI-1.990	32 BOGOTA	12--XII-1.990 NO.312.659
00598	06---II-1.992	21 STAFE. BTA.	18---II-1.992 NO.355.947
6.730	06-VIII-1.992	21 STAFE. BTA.	12-VIII-1.992 NO.374.574
8.401	01---IX-1.993	21 STAFE. BTA.	24---IX-1.993 NO.421.401
8.287	22--XII-1.995	21 STAFE. BTA.	28--XII-1.995 NO.521.439
8.287	22- XII-1.995	21 STAFE BTA	23- XII-1.996 NO.567.491
8.850	27--XII-1.996	21 STAFE BTA	03--I---1.997 NO.568.596
7.282	12--XI--1.996	21 STAFE BTA	07--I---1.997 NO.568.655

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0001970 del 14 de abril de 1998 de la Notaria 21 de Bogotá D.C.	00630113 del 16 de abril de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0003060 del 24 de agosto de 2000 de la Notaria 21 de Bogotá D.C.	00742185 del 24 de agosto de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0003096 del 22 de julio de 2002 de la Notaria 21 de Bogotá D.C.	00837673 del 29 de julio de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0004311 del 12 de noviembre de 2003 de la Notaria 21 de Bogotá D.C.	00907512 del 21 de noviembre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0007275 del 24 de noviembre de 2006 de la Notaria 13 de Bogotá D.C.	01093099 del 29 de noviembre de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0001765 del 15 de abril	01208815 del 24 de abril de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de 2008 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	2008 del Libro IX
E. P. No. 2223 del 1 de junio de 2009 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	01302453 del 3 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 643 del 29 de marzo de 2010 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	01373902 del 7 de abril de 2010 del Libro IX
E. P. No. 4771 del 4 de julio de 2014 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	01849677 del 8 de julio de 2014 del Libro IX
E. P. No. 4139 del 30 de junio de 2016 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	02119268 del 5 de julio de 2016 del Libro IX
E. P. No. 1840 del 11 de abril de 2017 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	02216472 del 18 de abril de 2017 del Libro IX
E. P. No. 2300 del 30 de abril de 2018 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	02337782 del 8 de mayo de 2018 del Libro IX
E. P. No. 1211 del 4 de abril de 2019 de la Notaría 13 de Bogotá D.C.	02446337 del 9 de abril de 2019 del Libro IX
Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02664282 del 19 de febrero de 2021 del Libro IX
Acta No. 68 del 28 de abril de 2022 de la Asamblea de Accionistas	02835350 del 4 de mayo de 2022 del Libro IX
Acta No. 69 del 6 de diciembre de 2022 de la Asamblea de Accionistas	02912230 del 21 de diciembre de 2022 del Libro IX
Acta No. 070 del 29 de marzo de 2023 de la Asamblea de Accionistas	02959599 del 24 de abril de 2023 del Libro IX
Acta No. 072 del 20 de marzo de 2024 de la Asamblea de Accionistas	03137168 del 10 de julio de 2024 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 15 de marzo de 2006 de Representante Legal, inscrito el 20 de febrero de 2007 bajo el número 01110747 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, respecto de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

las siguientes sociedades subordinadas:
- VIVIENDAS DEL PERU S.A.C.
Domicilio: (Fuera Del País)
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Por Documento Privado del 13 de mayo de 2009 de Representante Legal, inscrito el 19 de mayo de 2009 bajo el número 01298590 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- DESARROLLOS VIDEMEX SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Domicilio: (Fuera Del País)
Nacionalidad: Mexicana
Actividad: Cuya actividad principal consiste en la construcción de edificaciones por cuenta propia o ajena.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de control : 2007-05-11

Por Documento Privado del 13 de mayo de 2009 de Representante Legal, inscrito el 19 de mayo de 2009 bajo el número 01298591 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- DESARROLLOS INMOBILIARIOS CODEINMEX SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Domicilio: (Fuera Del País)
Nacionalidad: Mexicana
Actividad: Cuya actividad principal consiste en la construcción de edificaciones por cuenta propia o ajena.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de control : 2007-06-23

Por Documento Privado del 2 de noviembre de 2016 de Representante Legal, inscrito el 2 de diciembre de 2016 bajo el número 02163011 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de control : 2016-03-28

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Documento Privado No. SINNUM del 18 de diciembre de 2024 de Representante Legal, inscrito el 19 de diciembre de 2024 bajo el número 03189437 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- HUMEDAL DE CORDOBA INMOBILIARIA SAS
Domicilio: Bogotá D.C.
Nacionalidad: Colombiana
Actividad: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados / actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de control : 2024-10-25

Certifica:

Por Documento Privado del 6 de octubre de 2003 , inscrito el 16 de octubre de 2003 bajo el número 00902275 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:
- MERCANTIL COLPATRIA S.A.
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: No reportó
Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra

en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 4210, 4290

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 726.190.113.000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policia Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de agosto de 2017. Fecha de envio de información a Planeación : 9 de abril de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 4 de noviembre de 2025 Hora: 09:50:53
Recibo No. AB25663346
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2566334694771

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

****

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

****

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

****

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

MARIO FERNANDO AVILA CRISTANCHO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

--APROBACIÓN--
Luz Stella Tovar Becerra
CC52071549
2024-012-17 15:48:08 -05:00

--APROBACIÓN--
Jose Dario Martinez Guava
CC83768741
2024-012-17 15:48:48 -05:00

--APROBACIÓN--
JAIME RENE BARRERA ACUÑA
CC11180011
2024-012-17 16:51:56 -05:00

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOREAL 145

Partes del Contrato de Fiducia

Serán partes del Contrato de Fiducia: La Fiduciaria, El Fideicomitente - Constructor, conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.

La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A.		**NIT**	860.531.315-3
	Dirección:	Cra 15 # 82 -99 Piso 3	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	servicioalcliente@alianza.com.co	**tel:**	+(60)1 - 6447700

Fideicomitente -Constructor	Constructora Colpatria S.A.S identificada con NIT. 860.058.070-6		**% de Participación**	100%
	Dirección:	Carrera 54 a # 127 a 54	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	notificacionesjudiciales@constructoracolpatria.com	**tel:**	7446050

Beneficiario	Constructora Colpatria S.A.S identificada con NIT. 860.058.070-6		**% de Participación**	100%
	Dirección:	Carrera 54 a # 127 a 54	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	notificacionesjudiciales@constructoracolpatria.com	**tel:**	7446050

Promotor	Constructora Colpatria S.A.S		**NIT**	860.058.070-6
	Dirección:	Carrera 54 a # 127 a 54	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	notificacionesjudiciales@constructoracolpatria.com	**tel:**	7446050

El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor

si_x__ no____

Inmueble

Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20052947 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Descripción del Proyecto

La descripción indicada es aproximada y podrá variar de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por noventa y cinco (95) unidades privadas de apartamentos. Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una (1) etapa.

Vigencia Fase Pre - Constructiva

Etapa 1	Doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.

Vigencia Fase Constructiva

Etapa 1	Es de Dieciocho (18) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto.

Cláusulas limitativas

Numeral 8	**Alcance de la Responsabilidad de Alianza.**
Numeral 9	**Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.**
Numeral 17	**Cesión del Contrato.**
Numeral 19	**Modificación del Contrato.**

Condiciones de Giro

El Fideicomitente – Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro

Condiciones Jurídicas	Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar: Un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble podrá ser: El Fideicomiso Inmobiliario; Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: estudio de títulos, en caso de que el estudio de títulos entregado a la constitución del presente Contrato de Fiducia o al momento del incremento del(los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente – Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

	con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).
Condiciones Técnicas	Consiste en la entrega de los siguientes documentos: a. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada en el cual figure como constructor responsable el Fideicomitente - Constructor. b. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. c. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor. d. La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente - Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.
Condiciones Financieras	Consiste en la entrega de: Contratos De Adhesión cuyos compromisos de pago equivalgan a un porcentaje de sesenta por ciento (60%) del monto estimado para las ventas del Proyecto. Documentos que deben estar suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente – Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto. **Nota 1:** Las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para su desembolso no hacen parte de las Condiciones de Giro objeto de verificación por parte de Alianza.
Fuentes de Financiación del Proyecto	1. Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito. 2. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Fideicomitente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Otras	a. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. b. Que el Fideicomitente – Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.

Título Jurídico De Transferencia

Beneficio de Área ____ Compra Venta __X__

Administrador de Cuenta

Nombre.	Eduwin Laiton
C.c.	79748730
Tel.	3202115575
Correo.	Eduwin.laiton@constructoracolpatria.com

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
1.3. La entrega en los términos del Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor como destinatario de los Recursos junto con los Rendimientos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro con destino al desarrollo del Proyecto.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
1.6. Atender las instrucciones de pago o giro con cargo a los Recursos y Rendimientos que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, rentas o utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Nota:

El Fideicomitente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

El Fideicomitente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Fiducia; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos:

   2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
   2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
   2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

3. **Rendimientos o Utilidades**

   Los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s).

   Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del (los) Adquirente(s) si se presentan cualquiera de las causales del numeral 6 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) del Contrato. Una vez iniciado el Periodo Constructivo los Rendimientos o Utilidades se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

   Para Tener en Cuenta:

   En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

4.1. **Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.**

i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).

ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda

iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslaticio del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.

iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.

v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.

vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Giro, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.

vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y ii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.

x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.

xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha, con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.

xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza

xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) reglamento del Fondo. La entrega de los documentos indicados en los literales (ii) y (iii) anteriores (ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y reglamento del Fondo) se podrá entender también realizada con la constancia de recibo por parte del (los) Adquirente(s) del link de acceso, código QR o cualquier otro medio tecnológico o digital que permita tener acceso completo a estos documentos.

xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.

xv. Suministrar de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique el Proyecto o que pueda alterar los términos del Contrato de Fiducia. En cada reporte de avance de obra deberá declarar que a la fecha de la presentación del señalado reporte cumple con los criterios de independencia de que trata el numeral 29 del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:

   a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
   b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
   c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s) (se permite la maquinaria requerida para el desarrollo del Proyecto).
   d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.

xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.

xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario

xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t. (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.

xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.

xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la caratula como Condiciones de Giro.

xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia, siempre y cuando no sean imputables a la Fiduciaria.

xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.

xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.

xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.

xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.

xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.

xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

xxxii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.

xxxiii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.

xxxiv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.

xxxv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.

xxxvi. Entregar a la escrituración de cada Activo Inmobiliario el certificado de tradición y libertad en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito del mismo. A la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario el Fideicomitente – Constructor debe haber entregado los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza de la comisión fiduciaria establecida en este contrato

xxxvii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.

xxxviii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).

xxxix. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.

xl. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

xli. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).

xlii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.

xliii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.

xliv. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.

xlv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).

xlvi. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.

xlvii. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

xlviii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.

xlix. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.

l. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.

li. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.

lii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.

liii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).

liv. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.

lv. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

lvi. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).

lvii. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.

lviii. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. **Derechos Del Fideicomitente - Constructor.**

i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.

ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
v. Acceder a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de su gestión diaria. Encuentre en (https://www.academiaalianza.com.co/) toda la información sobre las funcionalidades claves del portal Alianza (Mi Fiducia, A1Click y Pagos Portal).
vi. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. **Obligaciones De Alianza**

i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
v. Mantener el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo publicado y a disposición para consulta en la página web www.alianza.com.co. o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
vi. Entregar con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin al Fideicomitente– Constructor el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario, y el papel que desempeña Alianza dentro del Proyecto, para que sean publicados por el Fideicomitente – Constructor en su sala de ventas.
vii. Informar al (los) Adquirente(s) por medio del Contrato de Adhesión que el ABC de Negocios Fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
viii. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
ix. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
x. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
xi. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

xii. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.

xiii. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.

xiv. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.

xv. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

xvi. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.

xvii. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.

xviii. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,

xix. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.

xx. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.

xxi. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.

xxii. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.

ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal,.

iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.

iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.

v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.

x. Permitir el acceso a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de la gestión diaria de los clientes.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor.** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos junto con los Rendimientos que estos generen y que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique,

6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos**. Procederá la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s):

   a. Por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración del periodo Pre – Constructivo del Proyecto;
   b. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
   c. Por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s)
   d. Por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

   Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

   Durante el Periodo Constructivo la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente — Constructor. Dicha devolución se realizará en un

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza y una vez se encuentren disponibles. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia al Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

   La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro del Proyecto. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

   Las prórrogas que se realicen posteriores al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y, en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

   En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente - Constructor, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión y en los documentos conexos que suscriba el Fideicomitente – Constructor y el(los) Adquirente(s), asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

10.1. **Durante la Fase Pre-Constructiva**. Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.

10.2. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro se cobrará una comisión correspondiente cero punto veintiocho por ciento (0.28%) aplicado sobre el valor estimado de ventas de cada etapa del proyecto, pagadera en cuotas mensuales iguales durante la fase operativa o de construcción del proyecto. Esta comisión incluye hasta cien (100) giros mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de veinte mil pesos ($20.000).

10.3. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento de este.

10.4. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al Contrato Fiduciario.

10.5. Pasado un (1) mes desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor.

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico Facturacion@constructoracolpatria.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.

13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

    En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

    En el evento en que el Fideicomitente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

    La cesión de las calidades de Fideicomitente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación/notificación del (los) Adquirente(s).

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

    Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

    19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente – Constructor.
    19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
    19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato de Fiducia.
    19.4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
    19.5. Supere el 20% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
    19.6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

    Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fideicomitente – Constructor a (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en los Contratos de Adhesión.

    NOTA: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente – Constructor y el(los) Fideicomitente(s), con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

    De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
b. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia al Fideicomitente - Constructor y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia al Fideicomitente - Constructor se está haciendo referencia al Fideicomitente.
c. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
d. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.

e. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
f. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza y afirma que para el cumplimiento de las Condiciones de Giro los Inmuebles serán adquiridos o aportados según corresponda de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones, declarando que para tal momento la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activos Inmobiliarios.
i. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
j. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
k. Que, al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
l. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".

m. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

Las Partes declaran:

n. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.

o. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, no tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.

p. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.

q. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web: https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

r. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.

s. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

t. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.

u. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web https://www.alianza.com.co/mi-fiducia.

v. Que a la fecha de suscripción del presente contrato Alianza recibió del Fideicomitente – Constructor estudio de títulos a fin de constatar el cumplimiento de lo dispuesto Circular

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t. (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II numeral 5.2.1.2.

w. Que con la finalidad de dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, con la suscripción del presente Contrato Alianza ha entregado y el Fideicomitente – Constructor ha recibido, por medio de los enlaces, códigos QR o por cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin el Manual de Publicidad, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo.

24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo con los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

    25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
    25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
    25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

    Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

    a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
    b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
    c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

    Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

    NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

    No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

26. **Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cado una y de la fase en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

Durante la Fase Pre-constructiva será Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.

27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Giro los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
e) Pago de beneficios o excedentes a favor del Fideicomitente Constructor de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos.

27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).

27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.

27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s)resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

28. **Excedentes, Rentas o Utilidades**: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

29. **Supervisor Técnico:** El Proyecto tendrá un Supervisor Técnico de carácter técnico designado por el Fideicomitente – Constructor que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El Supervisor Técnico será independiente del Fideicomitente – Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés. La designación de dicho Supervisor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Inicio. Alianza se reserva la facultad de objetar al Supervisor Técnico por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

30. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
b. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.
c. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Fideicomitente – Constructor.

Firma Electrónica. Las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente contrato podrá suscribirse por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica SIGNIO dispuesto por El Fideicomitente Constructor, mediante la Plataforma SIGNIO.

Por lo anterior, Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

1. SIGNIO es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a LEGOPSTECH S.A.S.

2. La firma electrónica SIGNIO cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, y el Decreto 1074 de 2015 y demás normas que los adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica SIGNIO utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.

3. La firma electrónica de SIGNIO se captura y queda almacenada en el presente contrato (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecuten las Partes.

4. Así pues, la firma electrónica SIGNIO, utilizada para efecto de celebrar el presente contrato, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente documento, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma SIGNIO.

5. Por la firma del presente documento, Las Partes reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital que puede ser descargado en la dirección https://verificacionenlinea.org/ o a través del código QR que queda consignado en este documento.

La Fiduciaria



Juan carlos Castilla Martinez
CC. 79785945
RL. ALIANZA FIDUCIARIA S.A
NIT. 860531315
signio
Firma Electrónica 2024-12-17 16:49:40 -05:00

Juan Carlos Castilla M.
Representante Legal

VIGILADO SUPERINTENDENCIA Financiera DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente – Constructor



Jose Humberto Ospina Garcia
CC. 11341782
RL. CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS
NIT. 860035827-5
Firma Electrónica 2024-12-17 15:57:50 -05:00

José Humberto Ospina Garci..
Representante Legal
Constructora Colpatria S.A.S

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión

Este documento constituye parte integral del Contrato de Fiducia es exigible y vinculante tanto para Alianza como para y el (los) Adquirente(s) en lo que corresponda según lo dispuesto en el Contrato de Adhesión.

Definiciones:

Las palabras del Contrato de Fiducia y el Contrato de Adhesión que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones indicadas a continuación:

- **Acreedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia**: Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del Proyecto, la cual será definida por el Fideicomitente – Constructor, quien podrá ser vinculada por medio de una modificación al Contrato de Fiducia.
- **Activo(s) Inmobiliario(s):** Corresponde a las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
- **Administrador De Cuenta**: Será el funcionario de entera confianza del Fideicomitente – Constructor o del fideicomitente que según el Contrato de Fiducia sea el responsable junto éste de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- **Adquirente(s):** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, que tienen interés en adquirir Activos Inmobiliarios, quienes se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia de acuerdo con las declaraciones y disposiciones del Contrato de Adhesión.
- **Alianza:** Es la sociedad fiduciaria que ejerce la administración del Contrato de Fiducia y quien a su vez es la sociedad administradora del Fondo.
- **Beneficiarios:** Será el Fideicomitente - Constructor y el (los) Adquirente(s) por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro y los terceros que se señalen en el Contrato de Fiducia.
- **Bienes Fideicomitidos**: Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia.
- **Condiciones De Giro**: Corresponden a los requisitos que libre y voluntariamente han sido definidos y determinados directamente por el Fideicomitente - Constructor bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato de Fiducia o Contrato, según corresponda, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Fideicomitente - Constructor pueda disponer de los Recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el desarrollo del Proyecto.
  Cuando el esquema fiduciario contemple un encargo fiduciario de preventas se entenderá por condiciones de giro la contempladas en el Contrato.
- **Condiciones De Inicio**: Corresponden a los requisitos adicionales definidos y determinados directamente por el Fideicomitente - Constructor bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato de Fiducia, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Fideicomitente - Constructor pueda disponer de los Recursos entregados por los Adquirentes para el desarrollo del Proyecto
  Estas condiciones aplicarán cuando el esquema fiduciario contemple un encargo fiduciario de preventas y los recursos de la preventa se consignen en el Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fideicomitente - Constructor**: Es la sociedad indicada en el Contrato de Fiducia, quien al cumplimiento de las Condiciones De Giro desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto, bajo su única exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial.

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

- **Contrato:** Corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas suscrito por el Fideicomitente - Constructor con Alianza con la finalidad de mantener los recursos administrados afectos al cumplimiento de las Condiciones De Giro por parte del Fideicomitente - Constructor.
- **Contrato De Adhesión:** Es el documento físico o electrónico que será celebrado por Alianza, el Fideicomitente - Constructor, los fideicomitentes establecidos en el Contrato o el Contrato de Fiducia, según aplique, y cada uno del (los) Adquirente(s), mediante el cual se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, cuyo modelo se encuentra aprobado por la SFC.
- **Contrato de Fiducia:** Es el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos que suscribe el Fideicomitente - Constructor en calidad de Fideicomitente y al cual se vinculan los Adherentes.
- **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Corresponderán los recursos y bienes, que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de proceder con su liquidación y que se entregarán conforme los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fase Constructiva**: Es el periodo donde el Fideicomitente - Constructor realizará la construcción del Proyecto y se encuentra comprendido entre el cumplimiento de las Condiciones De Giro y la terminación de la obra del Proyecto.
- **Fase Post-Constructiva**: Es el periodo de tiempo que se activa después de concluida la Fase Constructiva y que tiene como propósito principal llevar a cabo el proceso de escrituración de los Activo(s) Inmobiliarios a favor del (los) Adquirente(s). En esta fase también se adelantarán las actividades de liquidación del Fidecomiso Inmobiliario.
- **Fase Pre-Constructiva:** Se tendrá por este periodo al plazo en el cual el Fideicomitente - Constructor realizará la preventa del Proyecto y su duración se encuentra señalado en la carátula del Contrato o del Contrato de Fiducia, según corresponda.
- **Fideicomiso Inmobiliario**: Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario que será constituido por el Fideicomitente - Constructor, con la finalidad de adelantar el desarrollo del Proyecto conforme lo previsto en el respectivo Contrato de Fiducia.
- **Fideicomitente(s):** Son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que constituyen el Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fondo:** Corresponde al Fondo Abierto Alianza en el cual se invierten los Recursos entregados por cada uno de los Adquirentes hasta tanto el Fideicomitente - Constructor acredite las Condiciones de Giro.
- **Inmueble(s):** Son los predios que se describen en el Contrato de Fiducia, sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto.
- **Mi Fiducia:** Es el portal transaccional dispuesto por Alianza al Fideicomitente - Constructor, el cual podrá adelantar transacciones por medio del Administrador de Cuenta.
- **Partes:** Serán consideradas partes del Contrato de Fiducia y del Contrato de Adhesión aquellos que se indiquen en la carátula de dichos contratos.
- **Promotor:** Es la sociedad encargada de adelantar la promoción del Proyecto y podrá ser el mismo Fideicomitente - Constructor según se consigne en el Contrato de Fiducia.
- **Proyecto**: Es el desarrollo inmobiliario que será realizado por el Fideicomitente - Constructor, con las características indicadas en el Contrato de Fiducia.
- **Recursos:** Son los recursos monetarios invertidos en el Fondo por parte de (los) Adquirente(s) con ocasión de lo dispuesto en el Contrato de Fiducia de Adhesión y por el mismo Fideicomitente - Constructor.
- **Rendimientos o Utilidades:** Son las sumas de dinero que generan los Recursos como consecuencia de la inversión de estos en el Fondo, los cuales serán administrados en los términos indicados en el Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

- **Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda**: Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del Proyecto.
- **Subcuenta Componente Comercial**: Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del Proyecto.
- **Título Jurídico**: Corresponde al título jurídico definido por el Fideicomitente - Constructor para realizar la transferencia de los Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adherente(s), respecto del cual el Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomiso Lote, según corresponda, recibe instrucción irrevocable para suscribir las escrituras a dicho título jurídico.

Estipulaciones tipo

Las palabras de este documento que se encuentren en mayúscula tendrán el significado contemplado en el numeral primero anterior.

Costos y Gastos

Son gastos y costos del Contrato y del Contrato de Fiducia a cargo del Fideicomitente - Constructor o del Fideicomitente establecido en el Contrato y del Contrato de Fiducia, entre otros los siguientes:

a. Los valores pactados por comisión fiduciaria.
b. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia, y otros tales como el gravamen a los movimientos financieros, comisiones y desembolsos.
c. Los honorarios, costos y gastos, directos e indirectos, en que haya de incurrirse para la ejecución, constitución, desarrollo y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, cuando las circunstancias así lo exijan.
d. Los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
e. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Contrato y del Contrato de Fiducia por solicitud del Fideicomitente - Constructor, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
f. Los gastos, honorarios, primas de seguro en los que se deba incurrir para la defensa del Contrato y del Contrato de Fiducia y de sus bienes fideicomitidos.
g. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el Contrato y del Contrato de Fiducia, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, y Alianza con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
h. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Nota: Alianza no asume con recursos propios los costos y gastos derivados del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Con la sola demostración sumaria de las sumas adeudadas por conceptos de costos y gastos junto con los intereses de mora más alta que permita la ley, el Fideicomitente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, deberá pagar a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de Alianza, en la dirección del Fideicomitente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, que se encuentre en sus registros. No obstante, lo anterior en los eventos en que el gasto sea previsible, Alianza solicitará los recursos al Fideicomitente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, con antelación.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t. (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Terminación del Negocio Fiduciario

El Contrato y el Contrato de Fiducia terminarán por las siguientes causales:

a. Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

b. Por la renuncia de Alianza, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.

c. Alianza podrá terminar unilateralmente el Contrato y del Contrato de Fiducia por las siguientes causales:

- Por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o del(los) Fideicomitente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia.
- Se presente una insuficiencia de Recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria.
- Por mora en el pago de por lo menos de dos (2) facturas por parte del Fideicomitente – Constructor o el(los) Fideicomitente(s), según corresponda.
- Cuando el Fideicomitente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) sea(n) incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

Gestión de Riesgos

Alianza aplicará respecto de cada uno de los siguientes riesgos las siguientes actividades:

a. **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Alianza cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Alianza no realizará la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por Alianza.

b. **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó Alianza, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, Alianza cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Alianza cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

c. **Riesgo de Extinción de Dominio:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

VIGILADO

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

d. **Riesgo Operativo:** Para mitigar la exposición al riesgo, Alianza aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del Contrato y del Contrato de Fiducia.

i. **Riesgo Constructivo:** El Fideicomitente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), según corresponda, asume el riesgo de liquidez del Proyecto, en atención a que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial de éste con base en los estudios que realizó.

No Localización

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), del (los) Adquirente(s) y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Alianza, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

a. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia no se ha agotado, se entenderá que Alianza se encuentra autorizada expresa y plenamente facultada para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución de las instrucciones impartidas en el Contrato y del Contrato de Fiducia de acuerdo con las instrucciones previstas y dentro de los límites del objeto de dichos documentos. Alianza realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del Contrato y del Contrato de Fiducia y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los Recursos del Contrato y del Contrato de Fiducia no sean suficientes, Alianza los solicitará al beneficiario o a la persona encargada de impartir instrucciones, si son personas distintas del Fideicomitente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), y si estos tampoco aportan los Recursos, Alianza quedará facultada para terminar el Contrato y del Contrato de Fiducia por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según corresponda, de la forma que se establece en el literal "b" siguiente.

b. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia se agotó, o de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia se hace imposible el cumplimiento de éste, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

i. Si existieren Recursos líquidos en el Contrato y del Contrato de Fiducia, que de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia deban ser entregados al Fideicomitente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s) y/o Adquirente(s), según corresponda, éstos desde ya, mediante la suscripción del Contrato y del Contrato de Fiducia autorizan a Alianza para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s), según corresponda, constituya con dichos Recursos una participación en el Fondo, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Contrato y del Contrato de Fiducia.

ii. Si no existieren Recursos proceder con la terminación y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Liquidación

Ante cualquiera de las causales de terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, la gestión de Alianza deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, en el siguiente orden:

a. Se destinarán los Recursos administrados a: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la Alianza por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

b. Una vez se hubieran pagado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los Recursos se entregarán al Fideicomitente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), según lo establecido en el Contrato de Fiducia, junto con los Recursos del (los) Adquirente(s) en caso de que se encuentren acreditadas íntegramente todas las Condiciones de Giro, en caso contrario, los Recursos serán restituidos al (los) Adquirente(s) junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de Alianza causada en el Fondo.

c. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, Alianza presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y lo previsto en el Contrato y en el Contrato de Fiducia.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, alguna suma de dinero a favor de Alianza, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. Queda entendido que el Contrato de Fiducia no podrá liquidarse si quedaren en el Fideicomiso Inmobiliario bienes e Inmueble(s) registrados caso en el cual se continuará causando la comisión fiduciaria en favor de Alianza.

Liquidación Anticipada Del Patrimonio Autónomo

Si no es posible iniciar la construcción del Proyecto por cualquier circunstancia y ello es informado por el Fideicomitente - Constructor, las partes (Fideicomitente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s) y Alianza) acordaran la liquidación anticipada del Fideicomiso Inmobiliario, antes de alcanzadas las Condiciones De Giro, Alianza deberá en su orden: (i) Restituirle al (los) Adquirente(s) Adherente(s) los Recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al Fideicomitente - Constructor, Fideicomitente(s) o al tercero que corresponda las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el Inmueble del Fideicomitente - Constructor, Fideicomitente(s) o al tercero que corresponda previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de este conforme las instrucciones que se impartan el Contrato de Fiducia. De igual forma, serán de cargo del Fideicomitente - Constructor de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del Proyecto.

Procedimiento de Cesiones

Las cesiones de la calidad de Fideicomitente - Constructor, Fideicomitente(s) y del Beneficiario se realizarán:

a. Por documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el Contrato y del Contrato de Fiducia las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

b. Se radicarán en Alianza para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.

c. El cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que Alianza lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de Alianza, en desarrollo del objeto del presente Contrato y del Contrato de Fiducia.

d. Alianza podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión.

e. El cesionario deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por Alianza.

Naturaleza Del Contrato

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

El Contrato de Fiducia del Fideicomiso Inmobiliario es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del Contrato de Fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

T: (601) 6447700
Cr. 15 82-99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

--APROBACIÓN--
Luz Stella Tovar Becerra
CC52971849
2025-03-05 14:23:22 -05:00

--APROBACIÓN--
Jose Dario Martinez Guevara
CC80798741
2025-03-05 14:24:44 -05:00

--APROBACIÓN--
JAIME RENE BARRERA ACUÑA
CC15652011
2025-03-05 14:42:11 -05:00

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOREAL 145

Entre los suscritos a saber:

JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCÍA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.341.782, quien en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación legal de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 860.058.070-6, legalmente constituida mediante la escritura pública número mil quinientos setenta y nueve (1579) del once (11) de junio de mil novecientos setenta y siete (1977), inscrita el veintidós (22) de julio de mil novecientos setenta y siete (1977) bajo el número 47.956 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para efectos del contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR**,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.782.445 de Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta al presente documento, sociedad que para efectos del contrato de fiducia se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

Quienes conjuntamente se denominarán las partes, han manifestado que celebran el presente **Otrosí No. 1** al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOREAL 145, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Alianza Fiduciaria

T: (601) 6447700
Cr. 15 82-99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOREAL 145

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) se celebró entre CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS constitutivo del FIDEICOMISO BOREAL 145 (en adelante el "Contrato de Fiducia") para el Proyecto denominado BOREAL 145.

SEGUNDA: Que actualmente no existen terceros vinculados al Proyecto.

TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR ha solicitado la modificación al Contrato de Fiducia con el fin de modificar parcialmente la descripción del Proyecto.

CUARTA: Que de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 19 "Modificaciones del Contrato" del Contrato de Fiducia, el mismo sólo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR y la FIDUCIARIA. No obstante, si la modificación se encuentra dentro de los escenarios establecidos en la mencionada cláusula requerirá la aprobación de los Adquirentes.

QUINTA: Que dado que a la fecha no se encuentran vinculados Adquirentes al Proyecto no se requiere de aprobación de estos para adelantar el presente otrosí.

Que, de conformidad a las consideraciones previas, las partes convienen modificar el Contrato de Fiducia de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las partes de común acuerdo modifican parcialmente la descripción del Proyecto contemplada en la carátula del Contrato de Fiducia, cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

"Descripción del Proyecto

Alianza Fiduciaria

T: (601) 6447700
Cr. 15 82-99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOREAL 145

La descripción indicada es aproximada y podrá variar de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.

Proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por noventa y cinco (95) unidades privadas de apartamentos. Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una (1) etapa la cual tendrá dos subetapas así: Subetapa VIS conformada por ochenta y tres (83) apartamentos por valor de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cada uno y la Subetapa VIP conformada por doce (12) apartamentos por valor de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes cada uno.

SEGUNDA: PERMANENCIA: Los demás términos y condiciones del Contrato de Fiducia que no son objeto de aclaración, modificación o adición con el presente Otrosí No. 1, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

TERCERA: FIRMA ELECTRÓNICA: Las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente otrosí podrá suscribirse por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica SIGNIO dispuesto por **EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR**, mediante la Plataforma SIGNIO.

Por lo anterior, **Las partes** declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

1. SIGNIO es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a LEGOPSTECH S.A.S.
2. La firma electrónica SIGNIO cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, y el Decreto 1074 de 2015 y demás normas que los adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica SIGNIO utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
3. La firma electrónica de SIGNIO se captura y queda almacenada en el presente contrato (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecuten las Partes.

Alianza Fiduciaria

T: (601) 6447700
Cr. 15 82-99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO BOREAL 145

4. Así pues, la firma electrónica SIGNIO, utilizada para efecto de celebrar el presente otrosí, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente documento, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma SIGNIO.
5. Por la firma del presente documento, **Las Partes** reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente otrosí en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital que puede ser descargado en la dirección https://verificacionenlinea.org/ o a través del código QR que queda consignado en este documento.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,

Jose Humberto Ospina Garcia
CC. 11341782
RL. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.
NIT. 860026706
signio
Firma Electrónica 2025-03-05 14:44:19 -05:00

JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCÍA
Representante legal
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

LA FIDUCIARIA

Juan carlos Castilla Martinez
CC. 79783445
RL. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT. 860531315
signio
Firma Electrónica 2025-03-06 07:59:37 -05:00

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

77

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**miércoles, 19 de noviembre de 2025**
SOLICITANTE:	**CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**BOREAL 145**				
DIRECCIÓN:	**CL 145 A 53 B 21**				
APARTAMENTOS:	**95**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**1,056 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**869,488 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**4,525 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**4,203,177 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 917,770**	**202,810 $/m²**	**4.8%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 14,100,236**	**3,115,888 $/m²**	**74.1%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 2,787,639**	**616,016 $/m²**	**14.7%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 1,112,893**	**245,929 $/m²**	**5.9%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 101,974**	**22,534 $/m²**	**0.5%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 19,020,512**	**4,203,177 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 20,394,899**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 1,374,387**	**6.7%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 917,770**	**4.8%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 11,491,227**	**60.4%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 0**	**0.0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0.0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 6,611,515**	**34.8%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0.0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 19,020,512**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

ALERTA: Apalancamiento en ventas es >30% del Total de Ventas. Si es así, haga Observación en Anexo Flujo y soporte el mayor %

FIRMA FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

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-PO121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. AREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. AREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
BOREAL 145	**4626.27**	**1055.53**	**95**	**0**	**0**
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ICONSTRUCCIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
Cl. 145 A 53 B 21	**2025-nov-19**	**2025-nov**	**2026-dic**	**2026-dic**	

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL (=) Ingresos - (-) Egresos	Periodos cero del proyecto	nov-2025, dic-2025	ene-2026, feb-2026	mar-2026, abr-2026	may-2026, jun-2026	jul-2026, ago-2026	sep-2026, oct-2026	nov-2026, dic-2026	ene-2027, feb-2027	mar-2027, abr-2027	may-2027, jun-2027	jul-2027, ago-2027	sep-2027, oct-2027	nov-2027, dic-2027	ene-2028, feb-2028	mar-2028, abr-2028	may-2028, jun-2028	jul-2028, ago-2028	sep-2028, oct-2028	nov-2028, dic-2028	ene-2029, feb-2029	mar-2029, abr-2029
FUENTES				Trimestre 0	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8	Trimestre 9	Trimestre 10	Trimestre 11	Trimestre 12	Trimestre 13	Trimestre 14	Trimestre 15	Trimestre 16	Trimestre 17	Trimestre 18	Trimestre 19	Trimestre 20	Trimestre 21
16. TERRENOS	917,770	917,770	0.000	917,770																					
17. RECURSOS PROPIOS	11,491,227	11,491,227	0.000		1,832,845	2,003,831	2,682,483	1,708,970	1,266,671	1,220,014	1,149,199		352,121	46,294											
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																						
19. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN	6,611,515	6,611,515	0.000		2,330,404	914,456	1,185,140	1,252,133	929,382																
21. VENTAS PROYECTO	13,783,384	13,783,384	0.000							392,750		12,230,939			1,223,694										
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																						
23. TOTAL FUENTES	**32,803,896**	**32,803,896**	**0.000**		**3,363,249**	**2,918,287**	**3,867,623**	**2,961,103**	**2,216,054**	**1,661,765**	**1,149,199**	**12,230,939**	**352,121**	**46,294**	**1,223,694**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					**Trimestre 1**	**Trimestre 2**	**Trimestre 3**	**Trimestre 4**	**Trimestre 5**	**Trimestre 6**	**Trimestre 7**	**Trimestre 8**	**Trimestre 9**	**Trimestre 10**	**Trimestre 11**	**Trimestre 12**	**Trimestre 13**	**Trimestre 14**	**Trimestre 15**	**Trimestre 16**	**Trimestre 17**	**Trimestre 18**	**Trimestre 19**	**Trimestre 20**	**Trimestre 21**
24. TERRENOS	917,770	917,770	0.000									917,770													
25. COSTOS DIRECTOS	14,100,238	14,100,238	0.000		2,062,618	2,001,990	3,467,218	2,881,431	1,014,716	668,438	430,958	40,700	40,700	40,700											
26. COSTOS INDIRECTOS	2,787,639	2,787,639	0.000		1,197,777	103,950	336,514	168,009	133,124	41,315	904,909	110,004	198,950	5,504	5,504										
27. GASTOS FINANCIEROS	1,112,883	1,112,883	0.000				67,510	113,613	168,213	186,190	214,234	223,598	112,351		11,235										
28. GASTOS DE VENTAS	101,974	101,974	0.000		62,854	12,747	6,373																		
29. RECURSOS PROPIOS	11,491,227	11,491,227	0.000													11,491,227									
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																						
31. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0.000																						
33. TOTAL USOS	**30,511,729**	**30,511,729**	**0.000**		**3,363,249**	**2,918,287**	**3,867,623**	**2,961,103**	**2,216,054**	**837,943**	**1,149,199**	**1,292,103**	**352,121**	**46,294**	**16,739**	**11,491,227**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**2,292,167**	**2,292,167**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**713,821**	**0**	**10,944,837**	**0**	**0**	**1,206,955**	**-11,491,227**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**713,821**	**713,821**	**11,658,658**	**11,658,658**	**11,658,658**	**12,865,613**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**	**1,374,387**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN: El % solicitado a los clientes para acceder a las unidades del proyecto estaría entre el 50% y el 30%, razón por la cual el % consolidado es del 34%

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

+ 110

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 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

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

1. Fecha elaboración 2025-nov-19	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda BOREAL 145			
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	226,101	36.63	6,279	147.77		2026	$ 1,530,134
Valor mínimo	135,706	36.01	3,705	88.69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 12		VIS 83		VIS REV URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN	●					Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales 95	$ 20,394,899	3,448.44 m²	$ 7,809,684			38.81%	

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	101	135,706	36.63	68,364	135,706	3,705	50.38%	VIP
2	102	135,706	36.17	69,200	271,413	3,752	50.99%	VIP
3	103	135,706	36.17	50,000	407,119	3,752	36.84%	VIP
4	104	135,706	36.63	66,723	542,826	3,705	49.17%	VIP
5	107	135,706	36.24	41,509	678,532	3,745	30.59%	VIP
6	201	135,706	36.63	135,706	814,239	3,705	100.00%	VIP
7	202	135,706	36.17	70,000	949,945	3,752	51.58%	VIP
8	203	135,706	36.17	41,509	1,085,652	3,752	30.59%	VIP
9	204	135,706	36.28	77,000	1,221,358	3,741	56.74%	VIP
10	205	135,706	36.01	135,706	1,357,065	3,769	100.00%	VIP
11	206	135,706	36.36	135,706	1,492,771	3,732	100.00%	VIP
12	207	135,706	36.24	135,706	1,628,478	3,745	100.00%	VIP
13	208	226,101	36.17	69,182	1,854,579	6,251	30.60%	VIS
14	209	226,101	36.63	69,182	2,080,681	6,173	30.60%	VIS
15	301	226,101	36.63	69,182	2,306,782	6,173	30.60%	VIS
16	302	226,101	36.17	69,182	2,532,883	6,251	30.60%	VIS
17	303	226,101	36.17	67,830	2,758,985	6,251	30.00%	VIS
18	304	226,101	36.28	92,243	2,985,086	6,232	40.80%	VIS
19	305	226,101	36.01	67,830	3,211,188	6,279	30.00%	VIS
20	306	226,101	36.36	67,830	3,437,289	6,218	30.00%	VIS
21	307	226,101	36.24	69,182	3,663,391	6,239	30.60%	VIS
22	308	226,101	36.17	69,182	3,889,492	6,251	30.60%	VIS
23	309	226,101	36.63	69,182	4,115,594	6,173	30.60%	VIS
24	401	226,101	36.63	69,182	4,341,695	6,173	30.60%	VIS
25	402	226,101	36.17	69,182	4,567,797	6,251	30.60%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/10/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-nov-19	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda BOREAL 565			
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	226,101	36.63	6,279	147.77		2026	$ 1,530,134
Valor mínimo	135,706	36.01	3,705	88.69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 13		VIS 83		VIS RESTUR 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN	●					Indique: ¿Lic./Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales	96	$ 20,394,899	3,448.44 m²	$ 7,609,684		38.61%	

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
26	403	226,101	36.17	70,607	4,793,898	6,251	31.23%	VIS
27	404	226,101	36.28	92,243	5,020,000	6,232	40.80%	VIS
28	405	226,101	36.01	67,830	5,246,101	6,279	30.00%	VIS
29	406	226,101	36.36	67,830	5,472,202	6,218	30.00%	VIS
30	407	226,101	36.24	69,182	5,698,304	6,239	30.60%	VIS
31	408	226,101	36.17	69,182	5,924,405	6,251	30.60%	VIS
32	409	226,101	36.63	92,243	6,150,507	6,173	40.80%	VIS
33	501	226,101	36.63	69,182	6,376,608	6,173	30.60%	VIS
34	502	226,101	36.17	69,182	6,602,710	6,251	30.60%	VIS
35	503	226,101	36.17	69,182	6,828,811	6,251	30.60%	VIS
36	504	226,101	36.28	161,000	7,054,913	6,232	71.21%	VIS
37	505	226,101	36.01	67,830	7,281,014	6,279	30.00%	VIS
38	506	226,101	36.36	69,182	7,507,116	6,218	30.60%	VIS
39	507	226,101	36.24	115,304	7,733,217	6,239	51.00%	VIS
40	508	226,101	36.17	69,182	7,959,319	6,251	30.60%	VIS
41	509	226,101	36.63	69,182	8,185,420	6,173	30.60%	VIS
42	601	226,101	36.63	69,182	8,411,521	6,173	30.60%	VIS
43	602	226,101	36.17	69,182	8,637,623	6,251	30.60%	VIS
44	603	226,101	36.17	69,182	8,863,724	6,251	30.60%	VIS
45	604	226,101	36.28	138,364	9,089,826	6,232	61.20%	VIS
46	605	226,101	36.01	67,830	9,315,927	6,279	30.00%	VIS
47	606	226,101	36.36	67,830	9,542,029	6,218	30.00%	VIS
48	607	226,101	36.24	69,182	9,768,130	6,239	30.60%	VIS
49	608	226,101	36.17	69,182	9,994,232	6,251	30.60%	VIS
50	609	226,101	36.63	92,243	10,220,333	6,173	40.80%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 30/11/2024 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 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-nov-19	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3.Nombre del proyecto de Vivienda BOREAL 145			
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	226,101	36.63	6,279	147.77		2026	$ 1,530,134
Valor mínimo	135,706	36.01	3,706	88.69			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 12		VIS 83		VIS RESTRO 0		NO VIS/VIS 0
9. Observación:						10. Fecha 11. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN	●					Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	95	$ 20,394,899	3,448.44 m²	$ 7,809,884			38.61%	
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
51	701	226,101	36.63	69,182	10,446,435	6,173	30.60%	VIS
52	702	226,101	36.17	92,243	10,672,536	6,251	40.80%	VIS
53	703	226,101	36.17	92,243	10,898,638	6,251	40.80%	VIS
54	704	226,101	36.28	92,243	11,124,739	6,232	40.80%	VIS
55	705	226,101	36.01	67,830	11,350,840	6,279	30.00%	VIS
56	706	226,101	36.36	69,182	11,576,942	6,218	30.60%	VIS
57	707	226,101	36.24	69,182	11,803,043	6,239	30.60%	VIS
58	708	226,101	36.17	69,182	12,029,145	6,251	30.60%	VIS
59	709	226,101	36.63	92,243	12,255,248	6,173	40.80%	VIS
60	801	226,101	36.63	115,304	12,481,348	6,173	51.00%	VIS
61	802	226,101	36.17	92,243	12,707,449	6,251	40.80%	VIS
62	803	226,101	36.17	69,182	12,933,551	6,251	30.60%	VIS
63	804	226,101	36.28	69,182	13,159,652	6,232	30.60%	VIS
64	805	226,101	36.01	67,830	13,385,754	6,279	30.00%	VIS
65	806	226,101	36.36	67,830	13,611,855	6,218	30.00%	VIS
66	807	226,101	36.24	67,830	13,837,957	6,239	30.00%	VIS
67	808	226,101	36.17	92,243	14,064,058	6,251	40.80%	VIS
68	809	226,101	36.63	69,182	14,290,160	6,173	30.60%	VIS
69	901	226,101	36.63	69,182	14,516,261	6,173	30.60%	VIS
70	902	226,101	36.17	92,243	14,742,362	6,251	40.80%	VIS
71	903	226,101	36.17	69,182	14,968,464	6,251	30.60%	VIS
72	904	226,101	36.28	100,000	15,194,565	6,232	44.23%	VIS
73	905	226,101	36.01	67,830	15,420,667	6,279	30.00%	VIS
74	906	226,101	36.36	69,182	15,646,768	6,218	30.60%	VIS
75	907	226,101	36.24	92,243	15,872,870	6,239	40.80%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 05/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c).

1. Fecha elaboración 2025-nov-12	2. Solicitante: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda BOREAL 145			
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	226,101	36.63	6,279	147.72		2026	$ 1,530,134
Valor mínimo	136,706	36.01	3,795	89.35			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS RENUIS		NO VIS/VI
	12		83		0		0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN	●					Indique: ¿Un Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales	95	$ 20,394,899	3,446.44 m²	$ 7,909,684		38.81%	

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
76	908	226,101	36.17	97,000	16,098,971	6,251	42.90%	VIS
77	909	226,101	36.63	110,607	16,325,073	6,173	48.92%	VIS
78	1001	226,101	36.63	69,182	16,551,174	6,173	30.60%	VIS
79	1002	226,101	36.17	115,304	16,777,276	6,251	51.00%	VIS
80	1003	226,101	36.17	69,182	17,003,377	6,251	30.60%	VIS
81	1004	226,101	36.28	115,304	17,229,479	6,232	51.00%	VIS
82	1005	226,101	36.01	67,830	17,455,580	6,279	30.00%	VIS
83	1006	226,101	36.36	69,182	17,681,681	6,218	30.60%	VIS
84	1007	226,101	36.24	67,830	17,907,783	6,239	30.00%	VIS
85	1008	226,101	36.17	69,182	18,133,884	6,251	30.60%	VIS
86	1009	226,101	36.63	115,304	18,359,966	6,173	51.00%	VIS
87	1101	226,101	36.63	115,304	18,586,087	6,173	51.00%	VIS
88	1102	226,101	36.17	69,182	18,812,189	6,251	30.60%	VIS
89	1103	226,101	36.17	69,182	19,038,290	6,251	30.60%	VIS
90	1104	226,101	36.28	92,243	19,264,392	6,232	40.80%	VIS
91	1105	226,101	36.01	67,830	19,490,493	6,279	30.00%	VIS
92	1106	226,101	36.36	69,182	19,716,595	6,218	30.60%	VIS
93	1107	226,101	36.24	69,182	19,942,696	6,239	30.60%	VIS
94	1108	226,101	36.17	69,182	20,168,798	6,251	30.60%	VIS
95	1109	226,101	36.63	92,243	20,394,899	6,173	40.80%	VIS
3000								

112

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.	11001-3-25-1082
FECHA DE EXPEDICIÓN	06 MAY 2025
FECHA DE EJECUTORIA	21 AGO 2025
No. DE RADICACIÓN	11001-3-24-1719
FECHA DE RADICACIÓN	04-oct.-2024
FECHA DE RDF	07-oct.-2024
CATEGORÍA: IV	
PÁGINA	1

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, los Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios Decreto Distrital 555 de 2021

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en sitio (modalidad) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en sitio asimilado(a) CL 145 A 93 B 21 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0118NNEM Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20053947, folio(s) de Mayores Cabidas 542 y área de mayores cabidas 001, Manzana Urbanística UNICA del Lote Urbanístico UNICO, correspondiente a la Urbanización SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) (Localidad Suba), para una edificación en siete (12) pisos y un (1) piso, uso de vivienda multifamiliar con noventa y cinco (95) unidades, de las cuales doce (12) son vivienda de interés prioritario (VIP) y setenta y tres (83) vivienda de interés social (VIS), doce (12) cupos de estacionamientos privados, seis (6) para visitantes, de los cuales dos (2) son para personas con movilidad reducida y diez (10) bicis para residentes. Titular(es): CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS con NIT 8000380764 (Constructora), ANA ALICIA SAN ALFREDO con CC 27843385, Calidad(es) representante: Constructor CALA ROMERO con CC 27843451 NAC (01/01/2010) (Representante Legal).

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 19 (El Prado) Dec. 0380 DE 2022		b. SECTOR NORMATIVO: 1	c. USOS: VI	d. EDIFIC.: E
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-200
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN		h. MODALIDAD:	URBANÍSTICA	
i. CÓDIGO EDIFICABILIDAD UPL:	C/3 - SP AAPGSU		j. NORMA COMPLEMENTARIA:	Decretos 190 y 327 del 2004	

1.3 AMENAZA / RIESGO

Movimientos en Masa:	Baja	Inund. Encharcamientos:	Baja	Inund. Desbordamiento:	No	Remoc. por Av. Torrenciales:	Baja	Remoc. por Inundaciones en Zonas:	No

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-1-23-0832 Reurbanizac	Licencia de Urbanización	31-ene-2023	17-feb-2023	17-feb-2026	11001-1-22-1579
11001-3-24-0749 Mod. Urbani	Modificación Licencia (vigente) de Urbanización	04-abr-2024	30-abr-2024	17-feb-2026	11001-3-23-1934

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	2.2 ESTACIONAMIENTOS PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar - VIP	No	No Aplica	12	1	0	0
Vivienda Multifamiliar - VIS	SI	No Aplica	83	11	6	12
Sistema: Lote Individual	Total despues de la intervención:		95	12	6	12

2.3 DEMANDA	C
2.4 ESTRATO	4

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BOREAL 145
ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	1055,53
SOTANO (S)	72,65
SEMISOTANO	0,00
PRIMER PISO	491,13
PISOS RESTANTES	3961,19
TOTAL CONSTRUIDO	4525,27
LIBRE PRIMER PISO	564,40

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Ampliación	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	4.525,27	0,00	0,00	0,00	0,00	4.525,27
COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENIDO	4.525,27	0,00	0,00	0,00	0,00	4.525,27
GESTION ANTERIOR				0,00	DEMOLICIÓN:	0,00
TOTAL CONSTRUIDO				4.525,27	N. LINEALES DE CERRAMIENTO:	29,79

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	12 / 1
b. ALTURA MAX EN METROS	29,82 / 3,30
c. SOTANOS	1
d. SEMISOTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACION	0,25
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,72

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA:	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
CONTRA PREDIOS VE	Variable 5,05m	T
CONTRA PREDIOS VP	Variable 5,04m	T
POSTERIOR	———	—
POSTERIOR	———	—
ENTRE EDIFICACIONES	———	—
PATIOS	———	—

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN
3,00 MTS POR CL 142 A
NO APLICA

b. CERRAMIENTO
Altura: 1,60 mts - Longitud: 29,79 mts

c. VOLADIZO
0,00 MTS POR CL 142 A
NO APLICA

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	M2
ZONAS RECREATIVAS	74,5	545,37
SERVICIOS COMUNALES	23,9	174,97
ESTACIONAM. ADICIONALES	2,30	17,10

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO SMO
c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

d. RETROCESOS
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
0



5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (12) / Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Planos de Elementos No Estructurales (4) / Planos Estructurales (20)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

AREAS Y LINDEROS DE MEDIDAS COMPLEJAS URBANÍSTICO: SE APLICA EL MODELO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, EL CUAL CUMPLE CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL DE MODO QUE LAS UNIDADES PUEDAN SER REMPLAZADAS CON ESTE MODELO. LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONFESIONARIO, DE LA BUENA FE, TENIENDO ENCUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA UTILIDAD CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA EN INTERES SOCIAL. EL PROYECTO CUENTA CON UNA EDIFICACIÓN DE SIETE (12) PISOS EN USO RESIDENCIAL Y MOVIMIENTO COMUNAL, Y UN (1) PISO COMERCIAL/SERVICIOS A LA PLANTA DE SUPERFICIE (SEMISOTANO). ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL DECRETO 1 CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, EL CONSTRUCTOR QUEDA ELECTORE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LOS ASIGNADOS A LA ZONA DE RIESGO SÍSMICO ALTA, DE ACUERDO CON LA CONSTRUCCIÓN DE REALIZA APROPIADAMENTE, SEGÚN EL ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.3 DEL DECRETO 1077 DE 2015

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-1719	2
Acto Administrativo No: 11001-3-25-1082	FECHA DE RADICACIÓN 04-oct.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 06 MAY 2025 FECHA DE EJECUTORIA 26 AGO 2025	FECHA DE RDF 07-oct.-2024	
	CATEGORÍA: IV	

IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	000253000001812	29-abr.-25	4.575,27	$217.730.000

Solicitud Saneamiento Documento Tributario	
No. Radicado	Fecha Documento
2025ER107157O1	29-abr.-25

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 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran 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, 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 del 2015.

5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

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 (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de pública 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 prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

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 o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

15. No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se ocasionen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o terceros.
* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 9 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

16. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015)

17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

19. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

20. Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

21. 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.

22. Los contribuyentes 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, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia será obligado a fijar avisos de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MIUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).

25. El titular de la licencia debera reconstruir y rehabilitar los anderes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.

27. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

28. El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

29. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

30. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

31. 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 urbanizador 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 detallados en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

32. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

33. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que dicte inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se sometan al reglamento de propiedad horizontal.

34. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 33, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción,y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del codigo nacional de policía.

35. Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 312583 de 2014 IDU).

36. Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.

37. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente

CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-1719	3
Acto Administrativo No. 11001-3-25-1082	FECHA DE RADICACIÓN 04-SEL-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 06 MAY 2025 FECHA DE EJECUTORIA 25 AGO 2025	FECHA DE PDF 07-oct.-2024	
	CATEGORÍA: IV	

Que el señor Andrés Cortés, edil de Suba, manifestó en oficio del 10 de abril del presente año, su interés en constituirse como parte de la solicitud de la referencia, argumentando que la comunidad había manifestado preocupaciones en relación con la altura de la edificación aprobada.

Sin embargo, no presentó elementos fácticos y/o normativos, que demuestren una limitación del derecho del desarrollador a realizar el proyecto aprobado por el presente acto administrativo.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo 3	FIRMA CURADORA
SANTIAGO SIQUERO SANZ 3 ABOGADO T.P. 248781	GIOVANNY VEGA ARIAS 3 INGENIERO T.P. 2520257201	ARQUITECTA T.P. A25012001-52409002		

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

~~REFERENCIA: 11001-3-23-1934~~

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 81de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 056 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que la **CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS,** identificada con NIT 860.058.070-6, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá, propietaria del predio con nomenclatura urbana CL 145 A 53 B 21 (actual), denominado **URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** solicitó ante este despacho, mediante radicación No. 11001-3-23-1934 del 12 de octubre de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización vigente, para los predios citados a continuación.

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN
50N-20052947	Área a reurbanizar
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A
50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

2. Que mediante la Resolución 346 del 17 de agosto de 1990 se aprobó el proyecto general de la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** y se fijaron los compromisos, obligaciones y se establecieron otras disposiciones.

3. Que mediante resolución No 1696 del 09 de diciembre de 1993, se concedió Revalidación de la licencia de urbanismo para la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** aprobada mediante la resolución Nº 346 del 17 de agosto de 1990.
4. Que teniendo en cuenta que el plano **S.243/4-08** por la cual se aprobó la

URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II), es análogo, y por cambios posteriores a la expedición de la licencia urbanística, en el sistema general hídrico, se incorporó la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Canal Córdoba, generando cambios sustanciales a las áreas de uso público contenidas en el plano S.243/4-08, se realiza la homologación digital y revisión con lo contenido en dicho plano urbanístico, manteniendo las área y polígonos ya consolidados y como resultado, se reemplaza el plano en referencia, por el plano CU1S243/4-38, aprobado mediante acto administrativo 11001-1-23-0522 expedido el 31 de enero del 2023 y ejecutoriado el 17 de febrero del 2023.

5. Que mediante acto administrativo 11001-1-23-0522, expedido el 31 de enero del 2023 y ejecutoriado el 17 de febrero del 2023, se aprobó la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II).**

6. Que, mediante la presente solicitud, el interesado solicita la modificación de la licencia de urbanización aprobada mediante acto administrativo 11001-1-23-0522 del 31 de enero del 2023 y ejecutoriado el 17 de febrero del 2023, consistente en la actualización del área bruta de cada una de las etapas.

7. Que, teniendo en cuenta que la modificación solicitada afecta áreas de uso público, que ya hacen parte del inventario de bienes de uso público y cuentan con RUPI asignado, los interesados presentaron la anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), contenida en el oficio 20232010155651 del 09 de octubre del 2023.

8. Que, en el citado oficio de anuencia, el DADEP señala que *"Constructora Colpatria SAS requiere adelantar una modificación de la licencia vigente a fin de garantizar el saneamiento y titulación de las zonas de cesión y áreas útiles del urbanismo ...".* De igual forma señala que *"...dado que la propuesta presentada no disminuye el área total del espacio público escriturada a favor del Distrito Capital para la Urbanización Santa Helena DE Baviera IV – El Moral II de la localidad de Suba, se considera viable la propuesta que redefine los bienes de uso público transferidos e incorporados en el inventario a cargo de este Departamento Administrativo, por lo cual consentimos se efectúe el trámite de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización ante la curaduría urbana correspondiente, previo cumplimiento de todos los requisitos a que haya lugar"*

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Los cuadros de áreas del análisis urbanistico incluidos en la anuencia descrita corresponden a:

inmueble en la parte gráfica.

Ahora Bien, al contrastar el plano aprobado con numero CU15243/4-18 frente a la propuesta urbanística allegada con la presente radicación, se detallan las siguientes observaciones que deberán ser corregidas y/o incluidas en la presentación de la documentación ante la Curaduría Urbana respectiva, de la siguiente forma:

- En el cuadro de áreas totales de la Etapa 1 desarrollada, se debe excluir las palabras "CESIONES TIPO A", dejando solo el nombre de TOTAL ETAPA 1.
- En el cuadro de áreas de las zonas de cesiones y mojones de la Etapa 2 por desarrollar, se debe dejar una nota indicando que tanto el área ZMPA 1 y CESIÓN PARA PARQUE EN ZMPA es la misma como se observa en la parte gráfica, con el objeto de evitar duplicidades al momento de la contabilización de áreas.
- Se debe corregir el área total del cuadro CONTABILIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE/PLANTEADO, específicamente en la columna Espacio Público en sitio planteado cuya área total no es 3.906,81 M2, sino 4.003,26 M2.

Así las cosas, el cuadro de áreas a presentar ante la Curaduría Urbana debe contener lo siguiente en los respectivos cuadros:

CUADRO DE MOJONES Y CESIONES AL DISTRITO		
ETAPA 1 DESARROLLADA		
ÁREA	MOJONES	ÁREA
PARQUE No. 1	25-26-27-28-25	1.648,52
CARRERA 43 EN ZMPA	4a-4-5-6-6a-4a	244,34
CARRERA 43	15-4a-6a-17-16-15	553,13
CARRERA 46	1-2-3-14-13-12-13-1	824,00
TOTAL ETAPA 1		3.787,99
TOTAL		3.787,99
ETAPA 2 POR DESARROLLAR		
ÁREA	MOJONES	ÁREA
ZMPA 1 (*)	8-C-D-E-19-18-8	294,90
VÍAS LOCALES		
CALLE 142 A V-B	19-20-21b-21a-21-22-22a-23a-25-24-19	384,47
CALLE 142 A EN ZMPA	7-19-19-24-7	57,51
CESIÓN PÚBLICA PARA ZONAS VERDES		
PARQUE 2	19-20-A-28b-B-C-D-E-19	377,06
CESIÓN PARA PARQUE EN ZMPA (*)	8-C-D-E-19-18-8	294,90
ZONA VERDE 1*	23-23a-22a-23b-23	82,45
ZONA VERDE 2	22a-22-30-23b-22a	104,69
	TOTAL CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	564,19
TOTAL		1.301,27

REFERENCIA: 11001-3-23-1934

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

(*) El área denominada ZMPA 1 y CESIÓN PARA PARQUE EN ZMPA, corresponden al mismo inmueble

CONTABILIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE/PLANTEADO			
	Espacio Público en sitio Res. 346 de 1990	Espacio Público según Acto Administrativo 11001-1-23-0522 del 31-01-2023	Espacio Público propuesto para modificación de Licencia Vigente
VÍAS LOCALES	**1.415,29**	**1.761,80**	**1.761,80**
Cra 46 (V-6) (1)	324,00	324,00	324,00
Cra 43 (V-8) (1)*	933,75	553,13	553,13
Cra 43 (V-8) (2)	150,10	0,00	0,00
CR 142A	407,44	384,67	384,67
CESIONES TIPO A	**2.171,12**	**2.007,07**	**2.023,57**
Parque No. 1	1.646,52	1.646,52	1.646,52
Parque No. 2	525,00	360,55	377,05
CARRERA 43 EN ZMPA	0,00	244,34	244,34
CALLE 142 A EN ZMPA	0,00	57,51	57,51
CESIÓN PARA PARQUE EN ZMPA	0,00	294,90	294,90
TOTAL ZONA Z.M.P.A	**0,00**	**596,75**	**596,75**

ZONA VERDE ADICIONAL	**0,00**	**187,09**	**104,69**
Zona Verde 1	0,00	0,00	82,35
Zona Verde 2	0,00	0,00	104,69
TOTAL	**3.986,81**	**4.052,65**	**4.069,25**

En conclusión y como resultado de las operaciones desarrolladas, se debe indicar que el área total a recibir por parte de esta Defensoría es mayor en 16.61 M2 en relación a la licencia urbanística aprobada en la modalidad de reurbanización mediante Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 del 31 de enero de 2023 (ejecutoriado el 17 de febrero de 2023) emitido por la Curaduría Urbana No. 1, adoptando el plano urbanístico CU1S343/4-38, lo que garantiza una superficie mayor de espacio público a favor de la ciudad de Bogotá.

9. Que de conformidad con lo señalado en el oficio 20232010155651 del 09 de octubre del 2023 de la Defensoría del Espacio Público *"la firma de la directora de la defensoría del espacio público, se registra a título de poseedor de la propiedad inmobiliaria del distrito y no como titular responsable de las licencias ni de las obras"*.

10. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.

11. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA de inundación por

CURADORA URBANA 3
ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

12. Que el área objeto de modificación se encuentra conformada por ocho (8) globos de terreno, de las cuales seis (6) corresponden a zonas de cesión al Distrito, con acta de recibo provisional N° 091 del 14 de septiembre de 1990 de la entonces Procuraduría de Bienes el Distrito y acta de toma posesión No 852 del 15 de enero de 2001 de la Defensoría del Espacio Público, y dos (2) globos que corresponde a las etapas 1 y 2 de la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, así:

    a. Zona de cesión tipo A – Parque 1 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-6, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520566.
    b. Zona de cesión Tipo A – Parque 2 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940--7, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520567.
    c. Zona de cesión para vía CL 142 A hoy CL 145 A con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-5, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520565.
    d. Zona de cesión para vía V-8 KR 43 hoy KR 54 TRAMO 2 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-4, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520564.
    e. Zona de cesión para vía V-8 KR 43 hoy KR 54 TRAMO 1 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-3, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520563.
    f. Zona de cesión para vía V-8 KR 46 hoy kr 54 C TRAMO 2 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-1, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520562.
    g. Áreas restantes, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20052947
    h. Áreas resultantes del folio 50N-20052948.

13. Que, en virtud de lo definido en el considerando anterior, las zonas de cesión aprehendidas se incluyen dentro del área objeto de Reurbanización sin cambiar el área originalmente aprehendida.

14. Que producto del ajuste definido, se genera un cambio del área de Cesión adicional a la existente en la etapa 1 (Parque 1) correspondiente a 82.45m2 para dar cumplimiento al porcentaje mínimo del 17%, exigida de Cesión obligatoria para Parques, establecida en el Acuerdo 7 de 1979. Dicha etapa es autónoma y

autosuficiente.

15. Que por efectos de ajustes de las áreas brutas de cada una las etapas de la presente modificación, el área de cesión obligatoria para parque de la etapa 2, correspondiente al 17% del A.N.U, se ajusta a 340.74 M2 y el área de cesión obligatoria para equipamiento corresponde a 160.36 M2, para un total de cesión de 501.10 M2.

16. Que en aplicación del artículo 15 del Decreto 327 de 2004, la destinación del área para equipamiento al ser menos de 0.2 hectáreas, se destina a parque.

17. Que en la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, se plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parques y equipamiento en dos (2) globos de terreno con área total de 524.50 M2 así:

    - Un globo de terreno ubicado en zona de preservación ambiental (ZMPA) de 294,90m2, correspondientes a 147,45m2 teniendo en cuenta la equivalencia contenida en el artículo 13 literal d del decreto 327 del 2004.
    - Un globo de terreno que corresponde al área de cesión pública para parque No 2 de 377.05 m2, ubicada junto a la zona de manejo y preservación ambiental.

18. Que, en la presente modificación, los interesados solicitan acceder a la edificabilidad adicional a la cual tienen la posibilidad, mediante la cesión adicional para parque correspondiente a 104,69 m2 planteada en el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, accediendo a un índice adicional de 0.864 correspondientes a 1.732,29m2 adicionales al índice básico.

19. Que en atención a lo dispuesto los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 *"Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020"*, como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo se debe prever el 20% del suelo útil del proyecto

117

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 DE 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

urbanístico.

20. Que el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece las alternativas para cumplir con la obligación VIS/VIP, para lo cual el interesado optó por la delimitación del suelo VIP en sitio correspondiente a 211,11 m2, como parte del área útil resultante del proceso de reurbanización, asignando un índice de construcción del 1.1 sobre área neta urbanizable correspondiente a 440,97m2.

21. Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por el Artículo 2 numeral 3 de la Resolución 1025 de 2021 para las Modificaciones de Licencias de urbanización vigentes.

22. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

23. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten"*.

24. Que, no obstante, lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de este, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

25. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencia de Urbanización vigente, para ajustes descritos en los considerandos anteriores en la licencia objeto de modificación, no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni de la valla para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

26. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE**

BAVIERA IV (EL MORAL II), no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.

27. Que este despacho considera procedente la expedición de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, a desarrollar en los predios objeto de la solicitud.

28. Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3S243/4-40.**

29. Que en consideración a lo antes expuesto, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Modificaciones de Licencias de Urbanismo Vigentes del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por este despacho.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 3 de Bogotá, D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

R E S U E L V E:

CAPITULO I.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 1: Conceder a la **CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS**, identificada con NIT 860.058.070-6, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá, propietaria

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

---

de los predios con nomenclatura urbana CL 145 A 53 B 21 (actual), Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para el Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),**" de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital, para los predios identificados a continuación:

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN
50N-20052946	Mayor Extensión
50N-20052947	Área a reurbanizar
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A
50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

La presente modificación consiste en la actualización de las áreas con el fin de garantizar el saneamiento y titulación de las zonas de cesión y áreas útiles del urbanismo, adicionalmente, la aprobación de la edificabilidad adicional obtenida mediante cesión adicional para parque correspondiente a 104,69 m2.

La modificación se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-1934 de fecha 12 de octubre de 2023.

ARTICULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado "**URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),**" el distinguido con el N° **CU3S243/4-40.** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No.

REFERENCIA: 11001-3-23-1934

11001-3-24-0749 04 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

CU1S243/4-38 la siguiente nota:

"Este plano anula y reemplaza totalmente al plano CU1S243/4-38 aprobado mediante acto administrativo 11001-1-23-0522 del 31 de enero del 2023".

ARTICULO 3: TÉRMINO DE VIGENCIA DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** mantiene el término de vigencia otorgado mediante Acto administrativo 11001-1-23-0522 del 31 de enero de 2023, ejecutoriada el 17 de febrero del 2023.

ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),"** a la sociedad Conceder a la **CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS,** identificada con NIT 860.058.070-6, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con con cedula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá.

URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),"** al Ingeniero JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782 y matrícula profesional No. 25202-53815 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARQUITECTO DISEÑADOR.

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** a la Arquitecta TATIANA VALENTINA MONSALVE BUENO, identificada con matrícula profesional No. 25700-71990 CND, según información contenida en el formulario de

solicitud de licencia.

ARTÍCULO 5: ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guia GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 6: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.
Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DE LAS DOS ETAPAS

REFERENCIA: 11001-3-23-1934

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

1.1. Nombre..... **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**

1.2. Área Bruta..... 12.771,56 m2

1.3. Afectaciones..... 596,75 m2

1.4. Área Neta Urbanizable..... 12.174,81 m2
1.4.1. Etapa 1 .....10.414,76 m2
1.4.2. Etapa 2 .....2.356,80 m2.

1.5. Folios de Matriculas Inmobiliarias.....

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
50N-20052947	AAA0119KNZM (Restante)
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A
50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

2. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE

CURADORA URBANA 3
ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1934

11001-3-24-0749 04 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		TOTAL		ETAPA 1 DESARROLLADA ACUERDO 7		ETAPA 2 POR DESARROLLAR DECRETO 327	
1	ÁREA BRUTA RESULTANTE	12.771,56	100,00%	10.414,76	81,5%	2.356,80	18,45%
2	AFECTACIONES	596,75	4,67%	244,34	1,9%	352,41	2,76%
2.1	ZMPA 1	294,90	2,31%			294,90	2,31%
2.2	Carrera 43 en ZMPA	244,34	1,90%	244,34	1,9%		
2.3	Calle 142 A en ZMPA	57,51	0,45%			57,51	0,45%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	12.174,81	100,00%	10.170,42	83,54%	2.004,39	16,46%

4	CESIONES	EXIGIDO		PROPUESTO		EXIGIDO		PROPUESTO		EXIGIDO		PROPUESTO	
		N/AMU	M2	N/AMU	M2	N/AMU	M2	N/AMU	M2	N/AMU	M2	N/AMU	M2
4.1	ÁREA VÍAS LOCALES VEHICULARES	10,00%	1.217,48	10,36%	1.261,80			7,00%	872,13			3,16%	384,67
4.1.1	Carrera 46			2,66%	324,00			2,66%	324,00				
4.1.2	Carrera 43			4,54%	553,13			4,54%	553,13				
4.1.3	Calle 142 A			3,16%	384,67							3,16%	384,67
4.2	CESIÓN TIPO A (Acuerdo 7/1979)	17,00%	1.728,97	16,19%	1.646,52	17,00%	1.728,97	16,19%	1.646,52				
4.2.1	Parque 1					17,00%	1.728,97	16,19%	1.646,52				
4.3	CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (Decreto 327/2004)*	25,00%	501,10	26,17%	524,50					25,00%	501,10	26,17%	524,50
4.3.1	ZMPA Canal Córdoba vía Ida como CESIÓN (30%)	25,00%	501,10	7,36%	147,45							7,36%	147,45
4.3.2	Parque 2			18,81%	377,05							18,81%	377,05
4.4	ZONA VERDE ADICIONAL			8,34%	104,69							8,34%	187,14
4.4.1	Zona Verde 1*											4,11%	82,45
4.4.2	Zona Verde 2			0,00%	104,69							5,27%	104,69

5	ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA												
					8.700,90				7.646,77				1.055,53
5.1	Lote 1 Etapa 1				7.646,77				7.646,77				
5.2	Área útil Total Etapa 2				1.055,53								1.055,53
5.2.1	Área útil Residencial				844,42								844,42
5.2.2	Área útil VIP (20%)				211,11								211,11

*Nota 1: Se plantea esta zona verde para dar cumplimiento al 17% mínimo exigido en zonas de cesión de la Etapa 1

El detalle de estas áreas, están contenidas en el plano No. **CU3S243/4-40,** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II).**

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: Cuatro (4)

ARTICULO 7: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

I. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.
La Modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA**

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

DE BAVIERA IV (EL MORAL II), plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria correspondientes al 25% del área neta urbanizable válida para el cálculo de cesiones, así:

- Un globo de terreno ubicado en zona de preservación ambiental (ZMPA) de 294,90m2, correspondientes a 147,45m2 teniendo en cuenta la equivalencia contenida en el artículo 13 literal d del decreto 327 del 2004.

- Un globo de terreno que corresponde al área de cesión pública para parque No 2 de 377.05 m2, ubicada junto a la zona de manejo y preservación ambiental.

Las normas generales aplicables a las cesiones públicas seguirán siendo las definidas en el acto administrativo 11001-1-23-0522 del 31 de enero de 2023, ejecutoriada el 17 de febrero del 2023 y deberán ser coordinados de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD).

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

1.1 ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 327 de 2004, el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, cuenta

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

con una edificabilidad básica de 1.00.

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el plano No. 28 (ÍNDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

Se localiza en el RANGO 2 de edificabilidad con un índice de construcción máximo de hasta 2,00 (4.008,78 M2).

El proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** propone un área de cesión adicional para Parques identificada como Cesión Zona Verde 2 con un área de 104,69 m2, lo cual le permite incrementar su edificabilidad en 1.732,29 m² correspondiendo a un índice de construcción adicional del 0.864, un índice total de construcción de 1.864 sobre el área neta urbanizable, específicamente hasta 3.736,68 m².

Cesion adicional para aumento de edificabilidad (art. 44 paragrafo 1) POT Decreto 327			
	I.C	Área (m2)	Cesión Adicional
I. básico const.	1,00	2.004,392	
I. medio const.	0,75	1.503,294	93,96
	0,114	229,000	10,73
I. Const Máximo	1,864	3.736,686	104,69
TOTAL CESIÓN ADICIONAL REQUERIDA			104,69

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

Para todas las normas generales y especificas no modificadas en el presente acto administrativo, seguirán siendo las definidas en el acto administrativo 11001-1-23-0522 del 31 de enero de 2023, ejecutoriada el 17 de febrero del 2023.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES COMUNES, OBLIGACIONES Y OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 8: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

El titular de la licencia deberá, en coordinación con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, deberá corregir o modificar la escritura Publica No. 3204 del 27 de octubre de 2005 otorgada en la Notaría 47 del circulo de Bogotá y/o adelantar las actuaciones que se consideren pertinentes para redistribuir o reconfigurar las zonas de uso publico de conformidad con el proyecto urbanístico que se aprueba mediante el presente acto administrativo y acorde a las observaciones relacionadas en el estudio Jurídico incluido en la anuencia contenida en el oficio 20232010155651 del 09 de octubre del 2023.

Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas el acto administrativo 11001-1-23-0522 del 31 de enero de 2023, ejecutoriada el 17 de febrero del 2023.

ARTICULO 9: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-0749 04 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador".

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023

ARTICULO 10. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del

17

urbanizador responsable, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, radicada bajo la referencia 11001-3-23-1934 del 12 de octubre de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, aprobado bajo el número **CU3S243/4-40** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-1934.
4. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, mediante el presente Acto Administrativo.

Adicionalmente, del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, deberán tener en cuenta:

Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ARTICULO 11. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Son causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

CURADORA URBANA 3
ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0749 **DE** 04 ABR 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones

---

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 12. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la aclaración de escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se redelimitan las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO

REFERENCIA: 11001-3-23-1934

11001-3-24-0749 04 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

---

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

ARTICULO 13. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo establecido en el Articulo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del Articulo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 14. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

04 ABR 2024

Arq. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

CURADOR URBANO 3

Arq. Janneth Morales M.
Arq. Alexandra Landaeta
Ing. Giovanni Vega

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 30 ABR 2024

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

REFERENCIA: 11001-1-22-1579

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-0522 **DE** 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que la **CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS,** con NIT 860.058.070-6, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA con cedula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá, propietaria de los predios con nomenclatura urbana CL 145 A 53 B 21 (actual), solicitó ante la Curadora Urbana N° 1 de Bogotá Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA, mediante radicación No. 11001-1-22-1579 del 01 de julio de 2022, Modificación del plano Urbanístico denominado **URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** y Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, de conformidad con las normas urbanisticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital, para los predios citados a continuación:

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN
50N-20052946	Mayor Extensión.
50N-20052947	Área a reurbanizar
50N-20052948	Etapa 1
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A
50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. Que mediante la Resolución Nº 346 del 17 de agosto de 1990 se aprobó el proyecto general de la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** y se fijaron los compromisos, obligaciones y se establecieron otras disposiciones.

3. Que mediante resolución Nº 1696 del 09 de diciembre de 1993, se concedió Revalidación de la licencia de urbanismo para la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** aprobada mediante la resolución Nº 346 del 17 de agosto de 1990.

4. Que teniendo en cuenta que el plano **S.243/4-08** por la cual se aprobó la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** es análogo, se realiza la homologación digital y revisión con lo contenido en dicho plano urbanístico, manteniendo las área y polígonos ya consolidados.

5. Que los ordinales b y c numeral 8 del articulo 30 del Decreto 1783 de 2021 modificatorio del artículo 2.2.6.1.3.1 numeral 8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

> *"8. Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos*
>
> *Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.*
>
> *Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:*
>
> *(...) b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada. En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización. Para desarrollar el área no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en la Sección Primera del Capítulo I del Título VI de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015".* (Subrayado y negrilla fuera del texto).
>
> *c) ...Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación.*

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

> *El ajuste se realizará sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de cesiones urbanísticas por concepto de zonas verdes, vías y equipamientos contempladas en la norma original".* (Subrayado y negrilla fuera del texto).

6. Que, por cambios posteriores a la expedición de la licencia urbanística, en el sistema general hídrico, se incorporó la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Canal Córdoba, generando cambios sustanciales a las áreas de uso público contenidas en el plano S.243/4-08, haciendo necesaria la modificación del plano para incluir la nueva condición.

7. Que, de acuerdo con lo anterior, la modificación al Plano Urbanístico S.243/4-08, corresponde a:

   Actualización de las zonal de preservación ambiental del Canal de Córdoba y la separación del área urbanizada de la parte no urbanizada.

8. Que la Etapa 1 es autónoma en las zonas de cesión tipo A proponiendo 1646.52 m2 (16.23%), en la etapa desarrollada y 77.75 m2 en la etapa por desarrollar, dando cumplimiento a las zonas de cesión tipo A según el porcentaje (17%) de Cesión tipo A del Acuerdo 7 de 1979.

9. Que el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, señala:

> *"3. Reurbanización: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.*
>
> *(...)*
>
> *En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.*
>
> *Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen.*

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

> *En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.* (Negrita y subrayado fuera de texto original).

10. Que teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consonancia con las normas nacionales, citadas, el trámite actual para la aprobación de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** se adelantará en la modalidad de reurbanización en virtud a:

    - El área objeto de Licencia formó parte de la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** identificada en el Plano Urbanístico S.243/4-08, mediante el cual se aprobó la referida Urbanización.
    - Dicha área se encuentra delimitada por áreas consolidadas y urbanizadas.
    - La Urbanización denominada **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** se encuentra parcialmente ejecutada, por lo que es necesario demarcar el área objeto de reurbanización en los predios que no cuentan con la ejecución de las obras de urbanización para definirla como etapa a reurbanizar y el área ejecutada se debe definir como urbanizada y,
    - El área delimitada como no urbanizada requiere adelantar un nuevo proceso de Urbanización, adicionando área de espacio público al existente.

11. Que, teniendo en cuenta que las modificaciones al plano urbanístico S.243/4-08 afectan áreas de uso público las cuales ya hacen parte del inventario de áreas de uso público y cuentan con RUPI asignado, los interesados presentan la anuencia de la Defensoría Del Espacio Público (DADEP), la cual fue concedida mediante oficio 20222010184061 del 21 de noviembre del 2022.

12. Que la referida anuencia establece que debe realizar un saneamiento en cuanto a las áreas tomadas del folio matriz 50N20052948 que hoy se localizan en la etapa 2, las cuales debieron segregarse del folio de matrícula 50N20052947.

13. Que, desde la ejecución, el titular deberá ejecutar la intervención en las zonas de cesión, en especial la Carrera 46 V-6 para ser entregada al Distrito.

14. Que la directora del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público firma la solicitud de licencia en su condición de representante legal de la propiedad inmobiliaria del Distrito y no como titular responsable de la licencia ni de las obras.

15. Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015,

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

establece que las solicitudes de licencias urbanísticas serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación.

16. Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 19 – EL PRADO, Sector Normativo 1, Uso VI, Edificabilidad E, en tratamiento de Consolidación. En la modalidad Urbanistica.

17. Que de acuerdo con la (UPZ) 19 – EL PRADO, Sector Normativo 1, Uso VI, el predio se encuentra en **Área de Actividad Residencial, Zona Delimitada de Comercio y Servicios.**

18. Que el área no ejecutada demarcada como reurbanización conforme con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, le son aplicables las normas de tratamiento de desarrollo.

19. Que de acuerdo con el Artículo 5° del Decreto 327 de 2004, el predio objeto del presente Acto Administrativo, no supera las 10 hectáreas netas urbanizables, razón por la cual no se encuentra sometido a la formulación y adopción de Plan Parcial.

20. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.

21. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de jarillon y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

22. Que el estudio urbanístico se realiza con base en el plano urbanístico No. **S.243/4-08**, sobre el cual se adelantó el proceso de la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**,, que se constituye en la base cartográfica para la actuación objeto de aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el ordinal c) del numeral 3 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, modificado por la Resolución 1025 de 2021, establece:

> *"Plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización. En caso de que existan planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán estos últimos. **En el evento que no exista ningún plano topográfico, las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos** o de legalización **con los cuales se aprobó la***

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

> *urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar la redistribución de las zonas de uso público".*

23. Que teniendo en cuenta que el plano No. **S.243/4-08,** es análogo, se realiza la homologación digital y revisión de linderos en correspondencia con lo contenido en títulos de propiedad y la información cartográfica del predio.

24. Que el área objeto de reurbanización se encuentra conformada por ocho (8) globos de terreno, de las cuales seis (6) corresponden a zonas de cesión al Distrito, con acta de recibo provisional Nº 091 del 14 de septiembre de 1990 de la entonces Procuraduría de Bienes el Distrito y acta de posesión No 852 del 15 de enero de 2001 de la Defensoría del Espacio Público, y dos (2) globos que corresponde a las etapas 1 y 2 de la **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, así:

    a. Zona de cesión tipo A – Parque 1 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-6, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520566.
    b. Zona de cesión Tipo A – Parque 2 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940--7, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520567.
    c. Zona de cesión para vía CL 142 A con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-5, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520565.
    d. Zona de cesión para vía V-8 KR 43 hoy KR 54 TRAMO 2 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-4, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520564.
    e. Zona de cesión para vía V-8 KR 43 hoy KR 54 TRAMO 1 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-3, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520563.
    f. Zona de cesión para vía V-6 KR 46 hoy kr 54 C TRAMO 2 con código de registro único de patrimonio inmobiliario RUPI 1940-1, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20520562.
    g. Etapa 1, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20052948.
    h. Áreas restantes, folio de matrícula inmobiliaria 50N-20052947

25. Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante oficio Nº 2017ER0071787 del 25 de agosto de 2017, señaló: "(…) *si las áreas de cesión fueron entregadas y escrituradas al municipio o distrito, es posible solicitar la reurbanización si las nuevas áreas públicas cumplen con el porcentaje previsto en las normas urbanísticas del respectivo Municipio o Distrito".*

26. Que, en virtud de lo definido en el considerando anterior, las zonas de cesión aprehendidas se incluyen dentro del área objeto de Reurbanización sin ser objeto de modificación en su área inicial según su delimitación original.

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

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

27. Que en el área objeto de Reurbanización, se genera un área de Cesión adicional a la existente en la etapa 1 (Parque 1) correspondiente a 77.75m2 para dar cumplimiento al porcentaje mínimo del 17%, exigida de Cesión obligatoria para Parques y Equipamientos, definida en el Acuerdo 7 de 1979 y dicha etapa sea autónoma y autosuficiente.

28. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

29. Que el área de cesión obligatoria para parque corresponde a 345,44 M2 y que el área de cesión obligatoria para equipamiento corresponde a 162,56 M2, para un total de cesión de 508,00 M2.

30. Que en aplicación del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, la destinación del área para equipamiento al ser menos de 0.2 hectáreas, se debe destinar a parque.

31. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parques y equipamiento en dos (2) globos de terreno con área total de 508,00 M2 así:

    - Un globo de terreno ubicado en zona de preservación ambiental (ZMPA) de 294,90m2, correspondientes a 147,45m2 teniendo en cuenta la equivalencia contenida en el artículo 13 literal d del decreto 327 del 2004.
    - Un globo de terreno que corresponde al área de cesión pública para parque No 2 de 360,55 m2, ubicada junto a la zona de manejo y preservación ambiental.

32. Que de conformidad con lo establecido en el mapa 28 que hace parte integral del Decreto 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del ordinal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el predio denominado como "**ÁREA A REURBANIZAR ETAPA II**", se localiza en el RANGO 2 de edificabilidad con un índice básico de construcción de 1.00 (2.032,02m2) sobre Área Neta Urbanizable) y un índice de construcción máximo de hasta 2.00 (4.064,04 m2).

33. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, plantea cesión adicional para parque en una proporción de 109,28m2 sin que, por ello, se acceda a edificabilidad adicional.

34. Que en atención a lo dispuesto los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020 *"Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), las condiciones e incentivos para su*

cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020", como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo se debe prever el 20% del suelo útil del proyecto urbanístico.

35. Que el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece las alternativas para cumplir con la obligación VIS/VIP, para lo cual el interesado optó por la delimitación del suelo VIP en sitio correspondiente a 235,50m2, como parte del área útil resultante del proceso de reurbanización, asignando un índice de construcción del 1.1 sobre área neta urbanizable correspondiente a 447,04m2.

36. Que dentro del área a Reurbanizar se solicita un cambio en el trazado de la vía local V-8 Calle 142 A, el nuevo trazado fue aceptado mediante oficio 1-2016-46655 con fecha del 20 de octubre del 2016, expedido por la Dirección de Vías, trasportes y servicios públicos.

37. Que, tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio; sin embargo, los interesados presentaron copia de los Oficios N° CD-002954-2021 de fecha 24 de noviembre de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica No. 181099200 del 17 de agosto de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 3131003-2021/-2021-206991 de fecha 15 de julio de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

38. Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por el Artículo 2 numeral 3 de la Resolución 1025 de 2021, para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización.

39. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

40. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten"*.

41. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria de este, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

42. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 15 de septiembre de 2022, en la cual se comunica la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, las cuales fueron recibidas en su totalidad, y se realizó el día 29 de septiembre de 2022 publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

43. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-22-1579, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 14 de julio de 2022 y 22 de Noviembre de 2022.

44. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

45. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de este Despacho la encontró en debida forma, considerando procedente la expedición de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, a desarrollar en los predios objeto de la solicitud.

46. Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1S243/4-38.**

47. Que en consideración a lo antes expuesto, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en

11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Continuación Acto Administrativo No.

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, asi mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de reurbanización del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curaduria Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

R E S U E L V E:

CAPITULO I.

DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 1: Aprobar la modificación del Plano Urbanístico de la Urbanización denominada **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** a desarrollarse en los predios ubicados en las nomenclaturas urbanas:

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN
50N-20052946	Mayor Extensión.
50N-20052947	Área a reurbanizar
50N-20052948	Etapa 1
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A
50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

La modificación consiste en la actualización del sistema general hidrico, incorporando la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Canal Córdoba, la cual fue demarcada con posterioridad a la expedición de la licencia de urbanización, generando cambios sustanciales a las áreas de uso público contenidas en el plano S.243/4-08, adicionalmente, se divide en etapas para separar las áreas desarrolladas de las no desarrolladas.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO. Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** distinguido con el número **CU1S243/4-38.** en un original, el cual reposará en esta

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

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No. F52, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano del proyecto general identificado con No. S.243/4-08 aprobado mediante resolución N° 346 del 17 de agosto de 1990, por la cual se aprueba el *"proyecto general de la urbanización SANTA HELENA DE BAVIERA IV, se establecen sus normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento y se fijas las obligaciones a carga del urbanizador responsable., Localidad de Suba."*, la siguiente nota:

"El plano **CU1S243/4-38** aprobado mediante el presente acto administrativo, reemplazo y anula parcialmente al plano S.243/4-08."

CAPITULO II.

LICENCIA QUE SE CONCEDE.

ARTÍCULO 3: Conceder a la **CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS,** con NIT 860.058.070-6, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA con cédula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá, propictaria de los predios con nomenclatura urbana CL 145 A 53 B 21 (actual), Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización, para el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),"** de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital, para los predios identificados a continuación:

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN
50N-20052946	Mayor Extensión.
50N-20052947	Área a reurbanizar
50N-20052948	Etapa 1
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A
50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-22-1579 de fecha 01 de julio de 2022.

ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- **TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA**
  Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),"** a la sociedad Conceder a la **CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS,** con NIT 860.058.070-6, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA con cedula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

  Establecer como constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),"** al Ingeniero JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782 y matrícula profesional No. 25202-53815 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

- **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

  Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** a la Arquitecta TATIANA VALENTINA MONSALVE BUENO, identificada con matrícula profesional No. 25700-71990 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTÍCULO 5: ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

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

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 6: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DE LA ETAPA II A REURBANIZAR

1.1. Nombre..... **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**
1.2. Área Bruta..... 12.771,56 m2
1.3. Afectaciones..... 596,75 m2
1.4. Área Neta Urbanizable..... 12.174,81 m2
1.5. Folios de Matriculas Inmobiliarias.....

N.º MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
50N-20052946	Mayor Extensión.
50N-20052947	AAA0119KNZM (Restante)
50N-20052948	Etapa 1
50N-20520562	Vía (KR 46)
50N-20520563	KR 43 Tramo 1
50N-20520564	KR 43 Tramo 2
50N-20520565	KR 142 A

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

50N-20520566	Zona verde Parque 1
50N-20520567	Zona verde Parque 2

2. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE

CESIONES	EXIGIDO		PROPUESTO		EXIGIDO		PROPUESTO		EXIGIDO		PROPUESTO	
	%/ANU	M2	%/ANU	M2	%/ANU	M2	%/ANU	M2	%/ANU	M2	%/ANU	M2
ÁREA VÍAS LOCALES VEHICULARES	*10,00%*	*1.217,48*	*10,26%*	*1.249,80*			*7,26%*	*872,13*			*3,16%*	*384,67*
Carrera 46			2,66%	324,00			2,66%	324,00				
Carrera 53			4,54%	553,13			4,54%	553,13				
Calle 142 A			3,16%	384,67							3,16%	384,67
CESIÓN TIPO A (Acuerdo 7/1979)	*17,00%*	*1.734,27*	*17,00%*	*1.734,27*	*17,00%*	*1.734,27*	*17,00%*	*1.734,27*				
Parque 1					17,00%	1.734,27	16,29%	1.646,52				
*CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (Decreto 327/2004)**	*25,00%*	*508,00*	*25,00%*	*508,00*					*25,00%*	*508,00*	*25,00%*	*508,00*
ZMPA Canal Córdoba válida como CESIÓN (30%)	25,00%	508,00	7,26%	147,45							7,26%	147,45
Parque 2			17,74%	360,55							17,74%	360,55
ZONA VERDE ADICIONAL			*5,38%*	*187,03*						0,00	*5,38%*	*109,29*
Zona Verde			1,54%	187,03			0,0%	77,74			5,38%	109,29

El detalle de estas áreas, están contenidas en el plano No. **CU1S243/4-38,** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II).**

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: Cuatro (4)

ARTICULO 7: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

1. ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Residencial
Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
Tratamiento: Consolidación Urbanística

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN

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

' 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Continuación Acto Administrativo No.

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanistico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.

Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanistico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de jarillon y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria correspondientes al 25% del área neta urbanizable válida para el cálculo de cesiones, así:

- Un globo de terreno ubicado en zona de preservación ambiental (ZMPA) de 294,90m2, correspondientes a 147,45m2 teniendo en cuenta la equivalencia contenida en el artículo 13 literal d del decreto 327 del 2004.
- Un globo de terreno que corresponde al área de cesión pública para parque No 2 de 360,55 m2, ubicada junto a la zona de manejo y preservación ambiental.

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU1S243/4-38** y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para el parque recreativo de cesión al Distrito Capital

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, deberán ser coordinados de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para

dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

2.1 Índice de Ocupación: El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

2.2. Edificaciones: No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

2.3. Cerramientos: No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

2.4. Andenes perimetrales: Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

2.5. Especialización de áreas: Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

3. Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público se regularán por las siguientes normas:

3.1. Usos. El uso que se plantee dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, con área inferior a 0.2 hectáreas, corresponderá exclusivamente a la de parque.

3.2. Índices de Ocupación y construcción: Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:

Índice de ocupación: 0.5

Índice de construcción: 1.4

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

11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4. **Normas de volumetría:** Para la construcción de las edificaciones, se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás estándares arquitectónicos. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En cuanto a condiciones de habitabilidad, deberá darse cumplimiento a lo establecido por el articulo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004.

III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** aprobado, mantiene los perfiles de las vías de la malla vial local de las carreras 43 y 46 y modifica el trazado de la Calle 142 A de acuerdo a lo aceptado mediante oficio 1-2016-46655 con fecha del 20 de octubre del 2016, expedido por la Dirección de Vías, trasportes y servicios públicos, y según la información contenida en el plano urbanistico No. S.243/4-08.

El acceso vehicular a los lotes deberá localizarse sobre vía local y a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

De acuerdo al planteamiento urbanistico propuesto el Proyecto Urbanistico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** contenido en el plano No. **CU1S243/4-38** que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y especificas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS PERMITIDOS

1.1 Uso Principal

VIVIENDA VIS Y NO VIS, UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR.

1.2 Otros usos

Para el desarrollo de usos diferentes a los contemplados en el presente Acto Administrativo se deberá cumplir con lo establecido en el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II),** optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según las disposiciones del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, delimitando y alinderando el 20% de suelo útil para (VIP), el proyecto prevé 235,50 m2.

3. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

Para acceder a los incentivos de que trata el parágrafo 2, artículo 11 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada en el marco de la solicitud de la correspondiente licencia de construcción.

4. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS

4.1 ALTURA PERMITIDA

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones

mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

4.2 ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

4.2.1 ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

4.2.2 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 327 de 2004, el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, cuenta con una edificabilidad básica de 1.00.

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el plano No. 28 (ÍNDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)** le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

Se localiza en el RANGO 2 de edificabilidad con un índice de construcción máximo de hasta 2,00 (4.064,04 M2).

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

4.2.3 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se no prevén incremento la edificabilidad básica.

4.3. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

1. Manejo de sótanos

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

2. Manejo de semisótano

El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio. El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

3. Usos permitidos en sótano y semisótano

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

4. Manejo de rampas y escaleras:

<u>Terreno Plano</u>

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.00) metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

4.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana Industria.	1 a 3	Libre	10.00 mts
	4 a 6		
	7 o mas	½ de la altura total	1/3 de la altura total

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

b. Cuando en un mismo proyecto urbanistico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
e. Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con cultas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto asilamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

4.5 PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

4.6 VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts

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

11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

4.7 ANTEJARDINES Y RETROCESOS

ANTEJARDINES

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00
Comercio, Servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8,00
	De 4 a 6	10,00
	De 7 o más	12,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.
Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

4.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

4.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial. Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

Continuación Acto Administrativo No. 11001-1-23-0522 31 ENE 2023

Por la cual se aprueba la Modificación del plano Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) aprobado mediante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. RES 346 del 17 de agosto de 1990 y se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del predio ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente acto administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano No. 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el **Sector de Demanda "C"**, y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo No. 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Para el uso principal:

Vivienda NO VIS

- Un (1) estacionamiento privado por cada dos (2) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada diez (10) viviendas.

Vivienda VIS / VIP

- Un (1) estacionamiento privado por cada seis (6) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada quince (15) viviendas

Para los usos complementarios:

La exigencia de estacionamientos es la establecida por uso en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

Nota 1: Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuáles se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Nota 2: Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

7 EQUIPAMIENTO COMUNAL

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los

copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

7.1. Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

7.2. Para el uso de vivienda No VIS.

- Se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción en el uso.

7.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 m² por cada 120 m² de construcción.

- En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.
- Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Un máximo de 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

9. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "*Cartillas de Andenes*" (Decreto 308 de 2018).
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin

escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

11. OTRAS NORMAS

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes**: Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios**: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de

responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.**: Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito**: Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

12. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño**, Decreto 1108 de 2000.

22. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

La entrega material de las áreas de cesión deberá realizarse de conformidad con el artículo 12 y 13 del Decreto 845 de 2019 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 11 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-1-21-4144 del 04 de noviembre de 2021.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, aprobado bajo el número **CU1S243/4-38** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-1-22-1579.
4. Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II)**, mediante el presente Acto Administrativo.

Adicionalmente, del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, deberán tener en cuenta:

- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Son causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y

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

11001-1-23-0522 31 ENE 2023

urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

Bogotá D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 1 635 3050 | E-mail: info@curaduria1bogota.com | www.curaduria1bogota.com

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

ARTICULO 16. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 17: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

El término de la vigencia de la Licencia que se otorga mediante la presente decisión será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria de este Acto Administrativo, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 18. El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a los 31 ENE 2023

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

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

Arq. Janneth Morales M.
Abg. Daniel Murcia Pabón
Ing. Tatiana Revinkina

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 17 FEB 2023

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

EXP. 11001-3-23-1934

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1124 **DE** 20 MAY 2024

Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-3-24-0749 del 04 de abril de 2024 y fecha ejecutoria el 30 de abril del 2024, por el cual se concede la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Que el 04 de abril de 2024, mediante Acto Administrativo 11001-3-24-0749, este despacho, concedió la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la urbanización denominada URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

2. Que mediante radicación por correspondencia No 24301166 del 26 de abril del 2024, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, solicitó en el numeral 2 de la citada correspondencia, la revisión y/o corrección de los numerales 1.4.1 y 1.4.2 de la resolución anteriormente citada en lo que corresponde al área neta urbanizable de las etapas.

3. Que revisado el Acto administrativo 11001-3-24-0749 de 04 de abril de 2024, ejecutoriado el 30 de abril de 2024 por el cual se aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la urbanización denominada URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II), se evidenció en dicho acto administrativo, un error involuntario en el Artículo 6 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO, numeral 1.4 Área Neta Urbanizable, inciso 1.4.1. Etapa 1 y 1.4.2. Etapa 2, ya que se incluyeron en el mismo las áreas brutas de cada etapa y no las netas.

4. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señala que *"...en cualquier tiempo, **de oficio** o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."*
5. Que conforme con lo expuesto es procedente precisar el área neta urbanizable para el proyecto.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
EXP. 11001-3-23-1934
NIT. 51.630.853-4

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1124 **DE** 20 MAY 2024

Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-3-24-0749 del 04 de abril de 2024 y fecha ejecutoria el 30 de abril del 2024, por el cual se concede la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del predio Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Corregir el Acto Administrativo 11001-3-24-0749 del 04 de abril de 2024, ejecutoriado el 30 de abril de 2024, respecto del área neta urbanizable de cada una de las etapas aprobadas para el proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA HELENA DE BAVIERA IV (EL MORAL II) ubicado en la CL 145 A 53 B 21 (ACTUAL) Localidad de Suba, en Bogotá D.C el cual quedara así:

1.4 Área Neta Urbanizable	12.174,81 m2
1.4.1. Etapa 1	10.170,42 m2
1.4.2. Etapa 2	2.004,39 m2.

ARTÍCULO 2. Los demás aspectos contenidos en el Acto Administrativo No. 11001-3-24-0749 del 04 de abril de 2024, ejecutoriado el 30 de abril de 2024, se mantienen.

ARTÍCULO 3. Comunicar el contenido del presente Acto Administrativo al titular del trámite.

ARTÍCULO 4. Copia de este Acto Administrativo reposará en el Archivo de este Despacho y otro juego se remitirá al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO 5. Contra este Acto Administrativo no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C. a los 20 MAY 2024

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: Arq. Janneth Morales
Revisó: Alexandra Landeta

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 22 MAY 2024

142

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	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: BOREAL 145
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 95
DIRECCIÓN: Calle 142 A N 53 B-21
CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA COLPATRIA
FECHA (dd-mm-aa):

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? ☐ SI ☑ NO

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

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: ☐ SI ☑ NO
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"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? ☐ SI ☑ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☐ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
Pilotes

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:
Pilotes preexcavados con diametros entre 60 y 80 cm a 40 m de profundidad.

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros de concreto vaciados en sitio y placa maciza con dinteles

2.10. MAMPOSTERÍA

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

2.10.2. BLOQUE ☐ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:
Bloque de mamposteria #4 o #5 Perforación vertical u horizontal

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

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

2.12. VENTANERÍA

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

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Marco en aluminio acabado crudo, color natural
Espesor del vidrio: 5 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Ganiplast, vinilo, concreto y mampostería

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
Piso en ceramica natural

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

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

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
Muros en concreto reforzado, resistentes al fuego, con acabado en vinilo.

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Zocalo en concreto mas perfileria tubular metalica cuadrada.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
Sistema para tanques de Agua potable y RCI en concreto reforzado.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

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

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Solo en baño triplex, bastidores y marco en pino

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Entamborado (2 ranuras horizontales), en honeycom, bastidores en tablex

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

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
Ganiplast, vinilo, concreto y mamposteria

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Acabado en Obra negra
4.7.2. HABITACIONES	Acabado en Obra negra
4.7.3. COCINAS	Acabado en Obra negra
4.7.4. PATIOS	Acabado en Obra negra

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Mesón acero inoxidable 2 gas 1200 x 520
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesón acero inoxidable 2 gas 1200 x 520
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☐ NO	
4.8.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	

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

4.9. BAÑOS

			Características:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Ceramica solo en ducha, piso restante baño en mortero afinado
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Ceramica solo en ducha
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☑ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☑ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 9L/descarga
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8.3 L/min
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8.3 L/min
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 9.5 L/min

4.10. ILUMINACION

			Características:				
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑ SI	☐ NO					
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☑ SI	☐ NO					
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO					
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO					
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☑ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☑ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☑ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO

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

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	

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

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

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

Firma representante legal o persona natural