ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social	2. Identificación	Número
DOBLEFER SAS CONSTRUCTORA PLINCO SAS	**NIT**	900.148.784-7 860.054.967-9

3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles
JULIANA MONTOYA ADAMES PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO	1.020.751.952 14.201.233	2019209 2022183

6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono
CALLE 77 # 11 -19 OFC 403 CALLE 82 No. 18-24 ofc 303	dobleyserifer@yahoo.com asistente.gerencia@plinco.com.co	3221797 7444290

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
O2 CASTELLANA	UNICA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
105 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
KRA 49 B 93-88	Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES	N/A

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
4	18	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
N/A	N/A		11001-5-25-0914	**30-abr.-2025**	5

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
857.75	3389.37	3389.37

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

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0287YREA	50C2187622

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0**%** **$** 0	**15-sep.-2027**

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

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

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ALIANZA FIDUCIARIA	10396	**15-dic.-2021**	

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA	103969	**13-dic.-2023**	**13-dic.-2025**	

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)

PLINIO EDUARDO NAVARRO NAVARRO / JULIANA MONTOYA ADAMES
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
400020250221	**21NOV2025**

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: **15DIC2025**

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Nº:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.

6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.

7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente sí autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Sí autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Sí no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

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

10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Sí se trata de una única etapa, escribir: única.

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

    Los tipos de Vivienda son:

VIP, es decir, **V**ivienda de **I**nterés **P**rioritario**,**	Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;
VIS, Vivienda de **I**nterés **S**ocial,	Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;
Vivienda de **I**nterés **S**ocial con renovación urbana	Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.

Vivienda Colectiva	Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.
Solución Habitacional con Servicios	Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado, de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

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

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

- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

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

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

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24393	17	10	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-59960
Fecha radicado	2025-11-21
Realizado por	PLINIO NAVARRO
Identificación	Cédula de ciudadanía 14201233
E-mail	contabilidad@plinco.com.co
Proyecto	O2 Castellana
Dirección	Carrera 35 # 91-94
Teléfono	7944290
CHIP	AAA0057JEOM
Matrícula	--

Información del proyecto	
Identificación	8600549679
Propietario del proyecto	CONSTRUCTORA PLINCO SA
Nombre del proyecto	O2 CASTELLANA
Dirección del proyecto	KRA 49B #93-88
Número de contacto	3175486116

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

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

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

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Maria: Cordial saludo

Se realiza la primera revisión de la radicación de documentos correspondiente al proyecto 02 CASTELLANA.
Se evidencia que la documentación aportada se encuentra incompleta; a continuación, se relaciona la lista de documentos requeridos para el tramite en mención:

Certificado de tradición y libertad (matriz): con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses.
Modelo de contrato de compraventa y minuta de escritura.
Coayudancia: con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses. Debe expresar de forma textual la intención de coadyuvar, dirigida del(los) titular(es) del dominio al(los) solicitante(s).
Contrato fiduciario inicial y sus modificaciones: vigente y correspondiente al proyecto. Debe verificarse que la(s) persona(s) responsable(s) del proyecto sean quienes realizan la radicación.
Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto: expedido por la fiduciaria, detallado, totalizado, vigente y correspondiente al proyecto.
Estados financieros:
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Notas aclaratorias
Con corte no mayor a tres (3) meses, firmados por el representante legal, contador y revisor fiscal (si aplica).
Créditos de particulares: deben estar destinados al proyecto, certificados por contador público, reflejados en las notas contables o soportados con los estados financieros y/o la declaración de renta más reciente.
Licencia de urbanismo ejecutoriada (si aplica).
Licencia de construcción vigente y ejecutoriada: con todos sus actos administrativos.
Planos arquitectónicos: deben corresponder a la licencia vigente y contar con el sello de la curaduría urbana.

FORMATOS DISPONIBLES EN: www.habitatbogota.gov.co

PM05-FO86 V16: Radicación de documentos (leer instructivo)
PM05-F121 V10: Presupuesto financiero(leer instructivo , debe diligenciarse en cifra real aproximándose al mil mas cercano)
PM05-FO124 V7: Especificaciones técnicas
PM05-FO125 V9: Acreedor hipotecario (agregar representación legal)

IMPORTANTE
Todos los documentos deben adjuntarse en formato PDF.
No se revisarán archivos en formato Word o Excel.
Verifique que la información corresponda al proyecto y esté correctamente diligenciada.
Todos los documentos deben estar firmados, legibles, ordenados y sin alteraciones o mutilaciones.

Una vez aporte la documentación completa, se procederá con la revisión del proyecto.
Recuerde que su proyecto se encuentra actualmente en verificación y será radicado una vez se remitan los documentos en debida forma.

PLINIO: 1- el certif de libertad y tradicion adjunto tiene fecha de 28/09/2025 por tanto está vigente
2-se adjunta modelo modelo de promesa en pdf
3-cuayudancia, se cuenta con contrato fiducario en la cual contructora plinco es desarrollador, por tanto no se requiere.
4-Se adjunta cto fiduciario , con sus modificaciones en otros 3
5-se adjunta flujo de caja en pdf
6-en otro 4 se encuentra el certificado fiduciario
7-en otros 1 se encuentran los estados finacieros de la compañia
8-no aplica licencia de urbanismo
9-en otros 2 se adjunta las licencias y sus modificaciones
10-se adjuntan planos sellados por curaduria en linea 12
11-se adjunta pto financiero diligenciado en miles
12-la representacion legal del acreedor hipoterio se adjunta junto con el formato en la linea 1

Maria: Cordial saludo,

En seguimiento a la trazabilidad de la revisión, me comuniqué el día de hoy, 30 de octubre de 2025, con el director del proyecto, Sergio Macías. Se coordinó una mesa de trabajo presencial para el día 4 de noviembre de 2025, en las instalaciones de la Secretaría del Hábitat, ubicadas en la Calle 52 No. 13-64, piso 6.

El objetivo de esta mesa de trabajo es socializar las devoluciones, dado que la documentación nuevamente presenta algunas inconsistencias y archivos incompletos.

Quedo muy atenta a cualquier comentario o confirmación.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA No. 00__

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
PROYECTO O2 CASTELLANA

PROMITENTES (S) COMPRADOR (ES):	Nombre Cédula: Nombre: Cédula:
ESTADO CIVIL:	
INMUEBLE:	Apartamento:
ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA: (incluye muros divisorios y de fachada, columnas, ductos y elementos comunes que van dentro de los apartamentos)	_____ m²
AREA PRIVADA APROXIMADA: (será el área arquitectónica de construcción menos aquellos muros o elementos que se consideran bien común como lo son los ductos, fachadas, columnas y muros estructurales que estén ubicados dentro del lindero del inmueble. Será la que quede definida en el reglamento de propiedad horizontal)	_____ m²
ENCARGO FIDUCIARIO No.	
FECHA:	
DIRECCIÓN: **TELÉFONO:** **CORREO ELECTRÓNICO:**	

Entre los suscritos, a saber, por una parte **DOBLEFER S.A.S.** sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública Por Escritura Pública No. 3190 del 26 de abril de 2007, otorgada en la Notaría 6 del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en el Registro Mercantil el 4 de mayo de 2007, bajo el número 01128333 del Libro IX, e identificada con NIT. 900.148.784-7, representada en este acto por **JULIANA MONTOYA ADAMES,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.020.751.952 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su calidad Representante Legal y, **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S (antes Ingeniería Plinco S.A)** sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número 4406 del 30 agosto de 1977, otorgada en la Notaría 6 de Bogotá, inscrita en el registro mercantil el 13 de septiembre de 1977, con el número 49.719 del Libro IX, e identificada con NIT. 860.054.967-9, representada en este acto por **ANDRÉS MARTÍNEZ NAVARRO,** mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.134.997 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su calidad Representante Legal, debidamente facultado para celebrar el presente Contrato todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedades que para los efectos del presente Contrato se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES;** y por la otra, la(s) persona(s) relacionada(s) e identificada(s) en el encabezado de este Contrato, quien(es) en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** de común acuerdo manifiestan su voluntad libre y espontánea para celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (en adelante el "Contrato de Promesa" o "Promesa"), previos los siguientes:

INICIALES PROMITENTE VENDEDOR: _____ INICIALES PROMITENTE COMPRADOR: _____

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA No. 00__

I. ANTECEDENTES

1) Mediante escritura pública número tres (3) de fecha tres (3) de enero del año dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del círculo de Ibagué, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, englobó los inmuebles que a continuación se describen: **1.** LOTE NÚMERO UNO (1) O TRECE (13), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA TREINTA Y CINCO (35) NÚMERO NOVENTA Y UNO NOVENTA Y CUATRO (91 - 94) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2150780. Este inmueble fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, así: (i) Inicialmente adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1183082, por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, realizada por los señores María Virginia Cataño de Cataño, Jaime Alberto Cataño Cataño, Juan Guillermo Cataño Cataño y Luis Miguel Cataño Cataño, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos setenta y dos (5.972) de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Setenta y una (71) del círculo de Bogotá D.C., (ii) Posteriormente, adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1183083, por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, realizada por la señora María Virginia Cataño de Cataño, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos setenta y cuatro (5.974) de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Setenta y una (71) del círculo de Bogotá D.C., y , (iii) finalmente mediante la escritura pública número mil ochocientos treinta y cuatro (1.834) de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Octava (8ª) del círculo de Bogotá D.C., englobó los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1183082 y 50C-1183083, naciendo a la vida jurídica el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2150780. **2.** LOTE NÚMERO DOS (2) O CATORCE (14), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE B (49 B) NÚMERO NOVENTA Y TRES OCHENTA Y OCHO (93 - 88) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-168720. **3.** LOTE NÚMERO TRES (3) O QUINCE (15), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE B (49 B) NÚMERO NOVENTA Y TRES SETENTA Y OCHO (93 - 78) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1178134.

   Por medio de la Escritura pública número 3 de fecha 3 de enero del año 2023, otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Ibagué, Alianza Fiduciaria S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana Parque, y en su calidad de titular de dominio de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-2150780, 50C-168720 y 50C-1178134, realiza el englobe de estos, resultando el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

2) Por medio de documento privado de fecha 15 de diciembre de 2021, se suscribió entre: a) María Virginia Cataño de Cataño, Jaime Alberto Cataño Cataño, Juan Guillermo Cataño Cataño y Luis Miguel Cataño Cataño, Diego Fernando Gantiva Romero, Orlando Ernesto Gantiva Romero, Pedro Julio Gantiva Romero, Rosalva Romero de Gantiva y Mindcode Colombia LTDA, en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, b) INGENIERÍA PLINCO S.A.

INICIALES PROMITENTE VENDEDOR: _____ INICIALES PROMITENTE COMPRADOR: _____

(ahora CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S) y DOBLEFER S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y, c) ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, en adelante el "CONTRATO DE FIDUCIA", a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE.

3) Posteriormente, los FIDEICOMITENTES APORTANTES cedieron la totalidad de sus derechos fiduciarios y de beneficio, que poseían dentro del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, esto es, las sociedades DOBLEFER S.AS. y CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S (antes INGENIERÍA PLINCO S.A.), quienes actualmente son los poseedores del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio, en partes iguales.

4) Que, el CONTRATO DE FIDUCIA, fue objeto de modificación integral, mediante documento privado de fecha 18 de enero de 2023, modificado integralmente nuevamente, mediante documento privado de fecha 13 de diciembre de 2023, suscrito por la sociedad DOBLEFER S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, la sociedad CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE, GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, con el fin de que, a través del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, se adelante la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado O2 CASTELLANA, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

5) Que, en virtud de lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDUCIA y sus modificaciones las sociedades DOBLEFER S.AS., y CONSTRUCTORA PLINCO S.A..S (antes INGENIERÍA PLINCO S.A.), en calidad de únicos Fideicomitentes del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, a través del cual se adelante el desarrollo del Proyecto Inmobiliario O2 CASTELLANA, se encuentran plenamente facultadas para celebrar este Contrato de Promesa de Compraventa con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) además de celebrar el presente Contrato de Promesa, por este documento se adhiere(n) al mismo.

6) El Proyecto Inmobiliario denominado O2 CASTELLANA, corresponde a un Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), conformado por ciento cinco (105) unidades privadas de vivienda, de acuerdo a lo aprobado en la Licencia de Construcción contenida en la Resolución N° 1101-5-22-2478 del 28 de Julio de 2022, otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá, revalidada con la Resolución N° 1101-5-24-2411 del treinta (30) de octubre de 2024 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá y modificada con la Resolución N° 11001-5-25-0914 del 30 de abril de 2025 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá.

7) El Proyecto Inmobiliario denominado O2 CASTELLANA, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a lo reglado en la Ley 675 de 2001, en el cual se estipularán las disposiciones que sean pertinentes para que las unidades inmobiliarias sean destinadas, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional.

8) De igual manera, en virtud de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal corresponderá a cada propietario de unidad privada o en su defecto al operador seleccionado tramitar la correspondiente inscripción ante el Registro Nacional de Turismo, para dar cumplimiento del registro que se requiere para que los inmuebles/unidades privadas puedan ser utilizados como vivienda turística.

9) Que, LOS PROMITENTES VENDEDORES en ejercicio de las facultades fijadas en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, se obligan a PROMETER EN VENTA el Inmueble que se cita en el encabezado y en la Cláusula Primera del presente Contrato de Promesa.

Posteriormente, si se da cabal cumplimiento a la totalidad de los compromisos y obligaciones pactados en el presente documento, **ALIANZA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**, transferirá por escritura pública a título de compraventa, el Inmueble prometido, instrumento público que otorgará conjuntamente con **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** quien(es) a su vez se obligan a adquirir en compra y por el mismo título el Inmueble objeto de la presente Promesa.

En consecuencia, **LAS PARTES** celebran el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se rige por las siguientes:

II. CLÁUSULAS

PRIMERA.- **OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a transferir el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce a favor de los **PROMITENTES (S) COMPRADORES (ES)** y éste(os) a su vez promete(n) comprar de aquellos el derecho de dominio y la posesión plena sobre el(los) Inmueble(s) enunciado en el encabezado de este Contrato de Promesa, para los efectos de este documento se denominara el "Inmueble", localizado en la ciudad de Bogotá D.C., en el Lote 1 Barrio La Castellana, en proceso de construcción sobre el lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 50C-2187622,** identificado con la cédula catastral en mayor extensión **No. AAA0287YREA**.

Los linderos del Inmueble prometido en venta y las áreas definitivas serán los que se establezcan y registren en el reglamento de propiedad horizontal. El área construida aproximada, área privada aproximada y dependencias del Inmueble correspondientes al planteamiento arquitectónico se describen en el encabezado del presente documento, el cual hace parte integral del presente Contrato de Promesa.

No obstante, la mención de cabida, linderos y descripción del(los) referido(s) inmueble(s), cualquier dato suministrado previamente acerca de áreas fue tentativo, mas no definitivo; en todo caso la venta que se promete se hará con base en los planos firmados por las partes. El área total construida aproximada del apartamento es de _____ m² y el área privada aproximada es de ___ m².

PARÁGRAFO 1º: El Inmueble descrito y determinado se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le será asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, una vez sea registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante el cual se someta el inmueble a la Ley 675 de 2001 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** tramitarán la obtención de resolución de aprobación de la propiedad horizontal. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizan a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** para que las matrículas inmobiliarias derivadas de la protocolización y registro del citado reglamento de propiedad horizontal sean incorporadas en la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente acto.

Los **PROMITENTES VENDEDORES** podrán nombrar un administrador provisional para la etapa inicial en los términos establecidos en el artículo 24 y 52 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2°: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir a **los PROMITENTES VENDEDORES** incondicionalmente, el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles de todo el proyecto y zonas comunes que integran la

misma, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, de conformidad con lo estipulado en Reglamento de Propiedad Horizontal por constituir. Una vez se encuentre debidamente registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinarán los linderos particulares del inmueble en la escritura pública de compraventa.

Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que no intervendrán directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del Inmueble prometido en venta ni del proyecto, que existirá. Igualmente, se obliga(n) a respetar y permitir las políticas de mercadeo y publicidad que los **PROMITENTES VENDEDORES** desarrollen para la enajenación de las demás unidades privadas que integran el **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE.**

PARÁGRAFO 3°: **El(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara(n) haber identificado plenamente sobre los planos, los inmuebles materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma, declaran su satisfacción al respecto. Los planos que **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta con carácter contractual son los que ha firmado, junto con el listado de especificaciones, como anexo a este contrato. Por tanto, ratifica que cualquier versión grafica o escrita, que haya existido como material de publicidad, no cuenta con su aceptación.

PARÁGRAFO 4º: Además del dominio privado que se promete transferir por este contrato, la venta incluirá un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA**, según se detallará en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con el coeficiente de propiedad asignado al Inmueble. Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta que en la copropiedad existirán garajes de uso comunal.

PARAGRAFO 5° AUTORIZACIÓN A DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los perjuicios que se puedan generar a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

SEGUNDA. - ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE: Las especificaciones y los materiales de construcción del Inmueble objeto Contrato de Promesa que entregarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES** estarán de acuerdo con los planos arquitectónicos y especificaciones previamente conocidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los cuales son los que aparecen en el Anexo N°1, a este contrato, que en esta fecha se encuentra debidamente firmado por las partes.

PARAGRAFO: El PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y acepta el diseño y planos del APARTAMENTO y del Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA**. Igualmente manifiesta conocer plenamente las condiciones, propiedades, características, acabados, especificaciones, detalles, calidades, diseño, estructura, etc. de los bienes comunes y privados del conjunto, conforme a los planos y pliegos firmados por las partes como ANEXO N°1, de tal manera que no puede considerar desconocimiento de las características del bien prometido en venta. Los planos son: Planta general tanto del apartamento como zonas comunes y Fachada.

Las partes conocen y aceptan que las ilustraciones presentadas en los planos y folletos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos, así como de la torre y zonas comunes han sido actualizadas; por lo tanto, se han presentado variaciones y modificaciones en: materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas con anterioridad a la fecha de separación del inmueble objeto de este contrato. La versión que **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta es la firmada en el ANEXO N°1 a este contrato, por tanto, descarta cualquier versión anterior.

TERCERA: LOCALIZACIÓN. El inmueble que se promete en venta mediante este Contrato de Promesa hace parte del Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA,** localizado en el Lote 1 Barrio La Castellana, determinado por los siguientes linderos generales:

Por el NORTE: en línea recta de veintitrés metros con cincuenta centímetros (23.50 mts), con la calle noventa y cuatro (94) de la misma manzana; por el SUR: en línea recta veintitrés metros con cincuenta centímetros (23.50 mts), con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana; por el ORIENTE: línea recta de treinta y seis metros con cincuenta centímetros (36.50 mts), con los lotes número uno (1) dos (2) y tres (3) de la misma manzana; y por el OCCIDENTE: línea recta de treinta y seis metros con cincuenta centímetros (36.50 mts), con la carrera treinta y cinco (35).

Este lote se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-2187622** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y la Ficha catastral No. **AAA0287YREA**.

CUARTA.- CONDICIONES DE GIRO FIDEICOMISO : La construcción del Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA**, será adelantada con recursos del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** una vez acreditadas las condiciones de giro descritas en el **CONTRATO DE FIDUCIA.** A su vez, la construcción del Proyecto se adelanta con sujeción a lo dispuesto en la Licencia de Construcción con Resolución N° 1101-5-22-2478 del 28 de Julio de 2022, otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá, revalidada con la Resolución N° 1101-5-24-2411 del treinta (30) de Octubre de 2024 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá y modificada con la Resolución N° 11001-5-25-0914 del 30 de abril de 2025 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá.

QUINTA.- EFECTOS Y PERFECCIONAMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: Una vez alcanzadas las **"CONDICIONES DE GIRO"** a que se refiere la Cláusula anterior, los **PROMITENTES VENDEDORES**, quedarán obligados a desarrollar la obra del **PROYECTO O2 CASTELLANA** y a cumplir con las condiciones pactadas en este mismo documento con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y en caso de ser necesario cambios en las fechas de inicio, condiciones, entregas y demás aspectos relacionados con el proyecto se suscribirá un otrosí modificatorio con las nuevas condiciones y así lo declara(n) y expresamente acepta(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la suscripción del presente documento.

SEXTA.- MANIFESTACIONES DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): De manera expresa, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) recibido toda la información disponible por parte de los **PROMITENTES VENDEDORES** y **EL FIDEICOMITENTE** y/o requerida por él (ellos) en relación con el Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA**, lo cual le(s) permitió tomar la decisión de suscripción de este contrato e igualmente, la de compra libre, voluntaria y consciente del (los) inmueble(s) al (los) a que se refiere este contrato, sobre la base de lo cual se estructura su consentimiento. No obstante lo anterior, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconoce(n) y declara(n) que por versar este Contrato de Promesa sobre la compra de bien(es) inmueble(es) en planos y en consecuencia, sujeto a la posibilidad de cambios o modificaciones que incidirán en su desarrollo final, desde el punto de vista constructivo y de ventas, son conscientes del hecho de que los **PROMITENTESVENDEDORES,** le(s) han advertido acerca de la posibilidad de que tales cambios o modificaciones se reflejen, entre otros, en las especificaciones las cuales pueden ser sustituidas por otras similares si por inconvenientes de suministro o disponibilidad del proveedor fuese imposible contar con los inicialmente ofrecidos; sin embargo, estos cambios no implicarán desmejora alguna en la calidad de la unidad de vivienda prometida.

SÉPTIMA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este contrato de promesa de Compraventa y que los **PROMITENTESCOMPRADORES** se obliga a pagar, es el siguiente:

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA No. 00__

a) La suma de **_____PESOS M/CTE ($_____) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que en la fecha **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** han entregado a los **PROMITENTESVENDEDORES** y estos declaran recibidos a entera satisfacción.

b) La suma de **_____PESOS M/CTE ($_____) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelaran a los **PROMITENTES VENDEDORES d**e la siguiente manera:

No Cuota	Valor de la Cuota	Fecha de Pago
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Recaudo que se podrá realizar en los bancos _____, con la tarjeta de recaudo asignada por el **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** identificada con **NIT. 830.053.812-2** constituido en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, que se denominara **LA FIDUCIA.**

c) La suma de **_____ PESOS ($_____)**, que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cancelarán l **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE PROMITENTES** con recursos propios, o con el producto de un préstamo, que solicitará(n) ante la entidad financiera de su preferencia, suma que será entregada por tal entidad al **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE** el día que dicha entidad reciba la Boleta de registro o la copia de la Escritura Pública de venta y/o primera copia de la escritura de Hipoteca a su favor, sobre los inmuebles prometidos en compraventa debidamente registrada. No obstante la condición expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura por la suma **_____ PESOS ($_____)** que en este aparte se menciona.

PARÁGRAFO 1°: Si al momento de la escrituración, el valor de venta de xxxxxxxxxx MCTE, supera el equivalente en pesos a los 150 SMMLV vigentes para dicho momento, el valor final será el que en pesos corresponda a 150 SMMLV, si, por el contrario, el precio estipulado es menor a 150 SMMLV equivalente en pesos, al momento de la suscripción de la escritura, el valor final será el valor ya estipulado en este contrato.

PARÁGRAFO 2°: Los pagos son independientes de la fecha definitiva de la firma de la escritura y de la fecha definitiva de entrega del (los) inmueble(s), aún para el caso que para tal firma haya alguna modificación. Ni los pagos ni la firma de la escritura quedan sujeta a cualquier trámite de cesantías, préstamos y demás gestiones que deba hacer **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, para cumplir con las obligaciones aquí estipuladas.

INICIALES PROMITENTE VENDEDOR: _____ INICIALES PROMITENTE COMPRADOR: _____

PARÁGRAFO 3º: El atraso en el pago oportuno de cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES**) en virtud de lo dispuesto en esta cláusula, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los **PROMITENTES VENDEDORES** de declarar unilateralmente resuelto el presente Contrato de Promesa por incumplimiento en caso de atraso de sesenta (60) días en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el presente Contrato, quedando en plena libertad los **PROMITENTESVENDEDORES** de ofrecer en venta de forma inmediata el Inmueble descrito en la Cláusula Primera de esta Promesa y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, según lo establecido en la Cláusula Décima Segunda, salvo cuando se hubiere pactado previamente entre **LAS PARTES** la prórroga del plazo de las cuotas.

PARÁGRAFO 4º: Las partes convienen que el precio total del (los) inmueble(s), más las sumas que se generen por concepto de gastos, modificaciones u otros, serán cancelados a más tardar, dentro de los 30 días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARÁGRAFO 5°: De conformidad con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES**) manifiestan que aceptan que los pagos que efectúen se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar a los gastos y honorarios en que hubiere tenido que incurrir **LOS PROMITENTES VENDEDORES** derivados del incumplimiento, y el excedente a capital adeudado.

PARAGRAFO 6°: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declaran que los pagos del precio de venta del inmueble descritos anteriormente, los realiza con dineros que tienen origen licito, es decir, que no proceden de actividades relacionadas con el tráfico de drogas, estafa calificada, tráfico ilegal de armas, tráfico de personas, secuestro, extorsión , peculado, corrupción de servidores públicos, actos de terrorismo, robo, tráfico internacional de vehículos o cualquier otro delito en la ley penal colombiana, con el objeto de ocultar o encubrir su origen ilícito o aludir las consecuencias jurídicas de tales hechos punibles.

PARAGRAFO 8°: En el evento de que el inmueble se pague, en parte, a través de un subsidio familiar de vivienda y este no sea concedido y/o desembolsado a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES),** se obliga (n) a cancelar con recursos propios este valor a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

OCTAVA.- SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: En el evento en que aplique, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hubiere(n) solicitado el subsidio de vivienda de interés social, este(os) se obliga(n) a postularse para la obtención de dicho subsidio ante la entidad correspondiente, radicando los formularios y demás documentos previstos por la referida entidad debidamente diligenciados, y cumpliendo dentro de dicho término con todos los requisitos para la asignación del subsidio familiar de vivienda, requisitos y condiciones que declaran conocer. En el caso que la entidad correspondiente no asigne o lo asigne por un valor inferior al previsto en este contrato o pierda el subsidio familiar de vivienda a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES**), propondrán al los **PROMITENTESVENDEDORES**, dentro de los diez (10) días siguientes de aquel en que sea notificada la decisión sobre la asignación, una forma de pago para cubrir el valor de la diferencia a más tardar ocho (8) días antes de la escrituración. La nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio de este contrato, suscrito por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y los **PROMITENTESVENDEDORES**. En caso de no poder pagar el saldo del inmueble antes de la escrituración, se resolverá el presente Contrato de Promesa y se dará aplicación a lo manifestado en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato de Promesa de Compraventa, quedando así resuelto y sin efecto legal alguno el presente documento, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma los **PROMITENTESVENDEDORES**, quedarán en libertad de enajenar a un tercero el Inmueble objeto del presente Contrato de Promesa**.**

INICIALES PROMITENTE VENDEDOR: _____ INICIALES PROMITENTE COMPRADOR: _____

PARÁGRAFO 1º: El Inmueble objeto de este contrato es una solución de vivienda de interés social, cuyo precio, en caso de que aplique, se pagará parcialmente con un subsidio de vivienda concedido por la respectiva entidad otorgante. Los miembros del hogar beneficiario del subsidio son los que se encuentran consignados en el **Anexo 1 (Generales de Ley miembros del hogar beneficiado del Subsidio de Vivienda)**

PARÁGRAFO 2º: **OBLIGACION DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO**: LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el Articulo 21 de la Ley 1537 de junio 20 de 2012, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible a la entidad otorgante; (i) Si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos exigidos para la asignación del Subsidio; (ii) Cuando se compruebe que alguno o todos los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad.----------

PARAGRAFO 3°: De conformidad con el Artículo Trece (13) de la Ley 2079 del catorce (14) de Enero del año dos mil veintiuno (2.021), no se le incluye cláusula de prohibición de transferencia, ni derecho de preferencia. ------

PARAGRAFO 4°: De acuerdo con el **Artículo 2.1.1.8.9** del **Decreto Número 1077 del 26 de Mayo de 2.015**, el subsidio familiar de vivienda otorgado por Fonvivienda, que se asigne de manera concurrente con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes.-------

PARAGRAFO 5°. RESTITUCION DEL SUBSIDIO EN CASO DE REMATE: El artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 tiene estipulado que en el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de vivienda y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado en valor constante. Parágrafo: El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor (IPC), entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. ----------

PARÁGRAFO 6º: EXCEPCION DE LA OBLIGACION DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO: Se exceptúan de la obligación de restitución del subsidio los eventos previstos en los subnumerales (i) y (iii) del Parágrafo 2º anterior de esta Cláusula, cuando exista permiso especifico fundamentado en la ocurrencia de circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito, establecidas y definidas por la entidad otorgante del subsidio. De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la ley 3 de 1991 si se encontraren inconsistencias o si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos exigidos para la asignación del subsidio, quedara inhabilitado por el término de 10 años para volver a solicitarlo.

PARÁGRAFO 7º: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea procedente de conformidad con lo previsto en la Ley 258 de 1.996

NOVENA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LA – LOS) COMPRADOR(A – ES), de condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento público manifiesta que de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el articulo treinta y ocho (38) y la ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991) y la ley noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936) constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera, a favor suyo, de su hijo menor y de los hijos que llegare(n) a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma.

Comentado [JAVT1]: Estas cláusulas solo serían aplicables en caso de que el inmueble se adquiera a través de un subsidio familiar de vivienda, de lo contrario, se debe eliminar la cláusula octava y novena.

DÉCIMA. - SOLICITUD DE CRÉDITO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a tramitar, gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito hipotecario ante la entidad bancaria de su preferencia, reuniendo y atendiendo en forma diligente los requisitos mínimos que la entidad exija para dar estricto cumplimiento a lo pactado en la Cláusula Séptima. Para ello, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a hacerle seguimiento a todo el proceso de radicación y aprobación de su solicitud de crédito hipotecario o leasing hasta ser desembolsados y pagados los dineros correspondientes al **PROMITENTE VENDEDOR**.

Así mismo, EL **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** se compromete(n) a continuar diligentemente la gestión para la firma de la escritura pública de venta e hipoteca, y posterior desembolso. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá(n) radicar oportunamente ante la entidad financiera la totalidad de la documentación requerida por esta, y presentar al los **PROMITENTESVENDEDORES** la carta de aprobación del crédito emitida por dicha entidad, con una antelación mínima de ciento veinte (120) días calendario a la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa de las unidades inmobiliarias aquí prometidas.

En el caso que por voluntad de las partes la fecha de escrituración de los inmuebles objeto del presente contrato se anticipe y está se deba realizar antes de los 120 días calendarios para que el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue la carta de aprobación de crédito, a los **PROMITENTESVENDEDORES**, las partes establecen que para la suscripción del respectivo otrosí que modifica la fecha de firma de escritura**, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá cumplir con la obligación de entregar la carta de aprobación con el valor requerido para el pago del saldo de los inmuebles previamente a suscribir el otrosí mencionado. Si, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no contará(n) con la aprobación del crédito al momento de la suscripción del otrosí y aun así se anticipe la fecha de escrituración, será su responsabilidad adelantar las gestiones pertinentes ante las entidades financieras, obtener la aprobación de dicho crédito y entregar la respectiva carta a más tardar 45 días calendario antes de la fecha programada de firma de escritura.

PARÁGRAFO 1°. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** declara(n) que conoce(n) las condiciones que la entidad financiera de su escogencia exige para el otorgamiento y desembolso del crédito hipotecario. Conforme a ello se obliga(n) a obtener por su cuenta la lista de todos los documentos que exija dicha entidad para la tramitación del crédito, que sean de su cargo, y procederá(n) a efectuar los pagos y trámites respectivos para la aprobación del crédito. De igual forma, se compromete(n) a firmar el pagaré, seguros y gestionar los avalúos, estudio de títulos, y todos los demás documentos que sean requeridos por entidad financiera a más tardar 30 días calendario, antes de la fecha pactada en esta promesa para el otorgamiento de la escritura pública, para garantizar debidamente el desembolso y pago del saldo al **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**.

PARÁGRAFO 2°. – En el evento en que la entidad financiera apruebe la solicitud de crédito por valor inferior al SALDO previsto en la Cláusula Séptima, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) las siguientes opciones:

Opción 1.) Pagar directamente al **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE** la fracción del saldo no aprobada por el banco. Este pago, deberá realizarse mediante transferencia o consignación de cheque de gerencia girado a favor del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**, en la cuenta indicada, a más tardar quince (15) días hábiles antes de la fecha señalada en este contrato para firma de la escritura pública de compraventa. Para hacer efectiva esta opción **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) informarlo por escrito a los **PROMITENTES VENDEDORES** máximo dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la entidad financiera y suscribir Otro si donde conste la modificación al plan de pagos.
Opción 2.) Desistir de la negociación, mediante comunicación escrita dirigida a los **PROMITENTES VENDEDORES** y entregada a este, máximo dentro de los (10) días hábiles siguientes a la notificación de entidad financiera. Caso en el cual se considerará RETRACTO UNILATERAL de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y ello dará a lugar a que se apliquen las ARRAS DE RETRACTO de que habla la CLAUSULA DECIMA SEGUNDA, a favor de los **PROMITENTES VENDEDORES**, sin necesidad de

declaración judicial, a partir del recibo de dicha comunicación y este quedará en libertad de disponer de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa de forma inmediata, debiendo devolver las sumas abonadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** en los términos que para ello queda establecido en las cláusulas DECIMA SEGUNDA de este contrato. Con dicha comunicación**, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán allegar certificación emitida por la entidad bancaria de la cuenta en la cual se deberá consignar el reembolso. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no alleguen certificado bancario, los **PROMITENTESVENDEDORES** quedan facultado para expedir cheque de gerencia a nombre de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** No obstante lo anterior, los contratantes podrán por mutuo acuerdo, prorrogar los términos o acordar un modo de pago distinto, mediante suscripción de un Otrosí, que en todo caso debe constar por escrito.

DÉCIMA PRIMERA. - INTERESES, PLAZO Y GARANTÍAS: LAS PARTES de común acuerdo convienen que en el caso de que al momento de la entrega real y material del Inmueble se encuentre parte del precio pendiente por pagar, en especial, la parte del precio que será pagada con el producto del crédito al que se refiere la Cláusula Décima (Solicitud de Crédito), **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a los **PROMITENTESVENDEDORES** intereses sobre dicho saldo a pagar. La tasa de interés será del 1.5% mensual, serán liquidados por meses anticipados a partir del día treinta y uno (31), contado desde la entrega real y material del inmueble, hasta el día en que se produzca el pago total del saldo pendiente.

En el evento de quedar algún saldo por concepto de dichos intereses a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con motivo de la fecha en que se produzca el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera, los **PROMITENTESVENDEDORES** se comprometen a reintegrar el saldo dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha del pago efectivo del crédito.

En todo caso, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no recibe(n) el Inmueble prometido en compraventa en la fecha convenida, o sus prórrogas, por causas que le(s) sean atribuibles a estos, de igual manera se causarán los intereses antes descritos, liquidados desde la fecha acordada para realizar la entrega del Inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA. - ARRAS: La suma correspondiente al 10% del precio de venta pactado en la cláusula SÉPTIMA del presente contrato se entiende entregada en prenda de la celebración o ejecución del Contrato de Compraventa, esto es, a título de arras de retracto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1859, 1860 del Código Civil y el artículo 888 del código de comercio, que se entienden integrados al clausulado de este contrato. En caso que no haya lugar a incumplimiento considerado como retracto, el valor de las arras se imputará al precio total de la Compraventa en la fecha de escrituración de los inmuebles. De no haberse recaudado este valor en el momento del retracto o incumplimiento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que el total del valor recaudado sea tomado como arras de retracto. En este contrato no habrá lugar a arras confirmatorias.

Comentado [VA2]: Por favor validar si concuerda con la penalidad dispuesta en los contratos de adhesión.

PARÁGRAFO 1°. - Los **PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) a los **PROMITENTES VENDEDORES** a disponer el equivalente al valor de las arras de los dineros que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) aportado, cuando se evidencie incumplimiento que genere o se considere como RETRACTO de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO 2°. – CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA CUOTA INICIAL: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) (solidariamente) a cumplir con el cronograma de pago establecido en este documento de acuerdo con la cláusula SÉPTIMA. El atraso de una cuota por más de treinta (30) días de lo estipulado en la cláusula SÉPTIMA de este contrato, constituirá incumplimiento de este contrato y se considerará como RETRACTO UNILATERAL de parte de (**LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Ello facultará a los **PROMITENTES VENDEDORES** para declarar la resolución de este contrato, sin necesidad de declaración judicial, lo cual aceptan expresamente.

PARÁGRAFO 3°. – En caso de existir excedentes de dinero que cualquiera de las partes deba restituir o pagar a la otra luego de la aplicación de las ARRAS, este se realizará en la forma y dentro de los plazos establecidos en el PARAGRAFO de la CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA de este contrato.

PARÁGRAFO 4°: Las partes podrán hacer efectiva la cláusula penal "ARRAS", y los **PROMITENTES VENDEDORES**, quedan en libertad absoluta de desistir el negocio y vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes; de tal forma que el incumplimiento sea consecuencia al estado de mora o a la renuencia al pago del cronograma de pagos estipulado, o a cualquiera de las condiciones inherentes al incumplimiento en cualquiera de las etapas comprendidas para adquirir el inmueble de la referencia.

PARÁGRAFO 5°: Si a la fecha fijada para la firma de la escritura no existe un acuerdo previo escrito de modificación de la misma y no se cumplen las condiciones para poder firmarla y/o no se presenta **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, se aplicarán la penalidad establecida en esta cláusula. Si existiere acuerdo para una nueva fecha de firma de escritura, esta se tomará como límite para aplicación de la penalidad.

DÉCIMA TERCERA. - SOLIDARIDAD: **LOS PROMITENTES COMPRADORES** manifiesta(n) que, para efecto de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obran solidariamente frente a los **PROMITENTES VENDEDORES.**

DÉCIMA CUARTA. - SANEAMIENTO: En todo caso, los **PROMITENTES VENDEDORES** se obligan al saneamiento de la venta que se promete y a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que promete transferir, en los términos de ley.

PARAGRAFO 1°. Las garantías que otorgan los **PROMITENTESVENDEDORES** para el Inmueble objeto del presente Contrato de Promesa en favor de (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** expirarán si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hacen modificaciones intervenciones, reparaciones o ampliaciones sobre el Inmueble en forma no acorde con el Manual de Uso del Inmueble, o sin tener en cuenta lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal al que estarán sujetos.

PARÁGRAFO 2°. En cuanto a hipotecas se refiere, el inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2187622** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, será gravado con hipoteca a favor de BANCO BBVA, con la cual será garantizado el crédito constructor obtenido para financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario. El citado gravamen hipotecario será cancelado por la entidad financiera en lo que hace referencia al(los) inmueble(s) objeto de esta venta, según su prorrata, de manera paralela y/o simultánea a la escritura de transferencia a favor del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en los términos y condiciones fijados por dicha entidad. Todos los gastos de liberación de esta hipoteca en mayor extensión serán por cuenta de los **PROMITENTES VENDEDORES**.

DÉCIMA QUINTA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: Las partes acuerdan que el otorgamiento de la firma de la escritura de lo aquí prometido en venta se deberá llevar a cabo en la **Notaria _____ del Círculo notarial de Bogotá**, el día **_____ de 2025, a las __:00 _.M.** para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán(n) comparecer a más tardar quince (15) días hábiles antes de la fecha arriba establecida, a las oficinas de los **PROMITENTES VENDEDORES** para gestionar el acta de entrega de los inmuebles y entregar el certificado de la entidad financiadora donde conste el cumplimiento de trámite del crédito o leasing habitacional, incluyendo la firma del pagare a favor de la entidad.

PARÁGRAFO 1°. – Si llegada la fecha y hora fijada para la firma de la escritura de compraventa no existe Otrosí donde conste acuerdo previo escrito de modificación de esa fecha o no se cumplen las condiciones y requisitos para poder firmarla o no

comparece alguno de los promitentes que integran las partes al acto notarial de escrituración de la compraventa, se considerará como incumplimiento y, en esos casos, la parte cumplida tendrá derecho a aplicar las arras establecidas en la cláusula Décima Segunda. Si existiere acuerdo escrito, mediante Otrosí para una nueva fecha de firma de la Escritura, ésta última se tomará como nuevo límite para configurar el incumplimiento que da lugar a la aplicación de las arras.

PARÁGRAFO 2°. – En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan obtenido crédito hipotecario con cualquier entidad financiera para la compra del inmueble, será necesario además, para otorgar la escritura pública de compraventa, que dicha entidad haya radicado previamente ante la Notaría la minuta de hipoteca por el crédito concedido, la cual se firmará en forma simultánea con la Escritura de transferencia de la propiedad del inmueble.

PARÁGRAFO 3°. - En todo caso, la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando la parte interesada en la modificación la comunique por escrito a la otra, como mínimo, con ocho (8) días hábiles de antelación a la fecha fijada para la escrituración. El acuerdo al que se llegue deberá constar en Otrosí a este Contrato de Promesa de Compraventa, firmado por las partes.

PARÁGRAFO 4°. - Los **PROMITENTES VENDEDORES** podrán aplazar la firma de la escritura pública y por ende la entrega de los inmuebles unilateralmente, comunicando la nueva fecha de firma escritura por correo certificado a la dirección de notificación y/o o a el (los) correos electrónicos suministrado(s) por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** sin que los **PROMITENTES VENDEDORES** incurran en incumplimiento de la presente Promesa o pago de ninguna indemnización, en los siguientes casos: (i) en caso de fuerza mayor o caso fortuito según lo contemplado en el Artículo 64 del Código Civil colombiano y 1° de la Ley 95 de 1890; (ii) por presentarse condiciones climatológicas difíciles, cierre parcial o total de la obra decretado por el gobierno nacional departamental o municipal u orden de aislamiento preventivo obligatorio (iii) por escasez o problemas con el suministro de materiales de construcción, retraso en importación de maquinaria entre otros; (iv) por la no obtención de documentos que deban protocolizarse junto con la escritura pública cuando esto sea debido a causas imputables a la entidades públicas o por demoras de los trámites ante las entidades administrativas por causas imputables a estas; (v) por atraso en la instalación de los servicios públicos, de agua, energía eléctrica y gas cuando el atraso sea imputable a la entidad de servicios públicos; (vi) por la suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto; (vii) por hechos de la naturaleza, terrorismo o asonada o huelgas que afecten a los **PROMITENTES VENDEDORES,** a sus contratistas o sus proveedores; (viii) por hechos malintencionados de terceros o demoras en las que incurra el contratista o proveedores de la construcción; (ix) por orden de autoridad o circunstancias propias de la construcción tales como suspensión de la obra, entre otros, los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieren retrasar el proyecto en determinado momento, sin que medie culpa de los **PROMITENTES VENDEDORES**. En estos eventos, el plazo fijado para la firma de la escritura pública y entrega de los inmuebles se ampliará por el tiempo que dure las circunstancias que motivaron el aplazamiento.

No obstante lo anterior, los **PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a emplear el máximo de su capacidad y cuidado con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad, cualquier evento de los enunciados u otro imprevisible, irresistible o insuperable que pueda retrasar la construcción. Por su parte, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconoce(n) la posibilidad de la ocurrencia de tales circunstancias y las aceptan como causales eximentes de responsabilidad para los **PROMITENTES VENDEDORES** en caso de que por ocasión de ellas deba aplazarse la firma de la escritura y entrega del inmueble. La Carta de Aprobación de Crédito Bancario deberá ser presentada nuevamente por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en los eventos en que se prorrogue la firma de la escritura pública por cualquiera de las causas o situaciones previstas en el presente contrato. Dicha obligación será de exclusiva responsabilidad de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes deberán mantener vigente la respectiva carta de aprobación o gestionar su actualización ante la entidad bancaria acreedora, hasta tanto se perfeccione la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO 5°. - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, se autoriza a los representantes legales de los **PROMITENTES VENDEDORES** y de la **FIDUCIARIA,** como vocera del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** para suscribir la escritura pública de compraventa por fuera del Despacho Notarial, con firma previa de la misma por parte de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO 6°. – Son requisitos documentales a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para proceder a la escrituración del inmueble, los siguientes:

1. Promesa de compraventa firmada por todos los integrantes de las partes.
2. Otrosíes al contrato de Promesa de Compraventa, si los hay, firmados por todos los integrantes de las partes.
3. Carta de Ratificación del Crédito vigente, en original.
4. Paz y Salvo del banco.
5. Soporte del pago de honorarios de avalúos y Estudio de Títulos.
6. Minuta de hipoteca aprobada por el banco.
7. Constancia de firma de pagaré a favor del banco
7. Acta de Entrega firmada por todos los integrantes de las partes, en original.
8. Carta de Instrucción de Desembolso del crédito aprobado a favor del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** dirigido a la entidad financiera, con sello de radicado ante dicha entidad.
9. Resolución de asignación y/o carta cheque emitida por la caja de compensación o ministerio de vivienda; del subsidio otorgado a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

Comentado [JAVT3]: Esto solo aplica si existe subsidio.

DÉCIMA SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: ENTREGA DEL INMUEBLE: Los **PROMITENTES VENDEDORES** harán entrega real y material de las unidades inmobiliarias prometidas en venta a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** a más tardar treinta (30) días hábiles posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato, siempre y cuando la(s) entidad(es) bancaria(s) haya(n) desembolsado el valor del crédito o pago final, de las unidades inmobiliarias y/o desembolso del subsidio y en general se hubiere cumplido con todas las obligaciones de la presente promesa que sean a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** La fecha de entrega estipulada puede ser antes si las partes de común acuerdo lo convienen. En caso de que los valores correspondientes al desembolso del crédito no hayan sido pagados a los **PROMITENTES VENDEDORES,** por culpa, mora o instrucción atribuible a/o proveniente de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** dentro de los 45 días siguientes a la fecha de firma de la Escritura de Compraventa, los **PROMITENTES VENDEDORES** podrán dar por resuelto el contrato, considerando el hecho como retracto de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** lo cual facultará a los **PROMITENTES VENDEDORES** para la aplicación de las arras de retracto pactadas, las cuales podrá cobrarse y retener de cualquier suma de dinero que haya recibido de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin lugar a oposición de este(os), en caso de que materialmente se le(s) haya entregado. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** de asumir los costos que se generen por reversar el negocio escriturado y los que se generen por cualquier otro concepto que se derive de su incumplimiento**.**

PARÁGRAFO 1°. - En todo caso, los **PROMITENTES VENDEDORES** quedan facultados para modificar la fecha de entrega en caso de presentarse los eventos descritos en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Decima Quinta, previa comunicación de este hecho a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** y así lo acepta(n) expresamente **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

PARÁGRAFO 2°. - Con 30 días de anterioridad a la fecha de escrituración, las partes se reunirán en el inmueble objeto de esta promesa para suscribir acta de entrega documental con destino a la entidad financiadora y será requisito indispensable para la escrituración, como obligación para **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** quien(es) así lo acepta(n) expresamente.

PARÁGRAFO 3°. - Desde la fecha de la entrega material de los inmuebles, que se entiende cumplida con la suscripción del acta de entrega material, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción; por estos últimos responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR,** a título de garantía en los términos del parágrafo 3° del Artículo 13 y 8 de la Ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO 4°. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por los **PROMITENTES VENDEDORES** en el Manual Operativo suministrado al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** conocerlo y darle cabal cumplimiento, teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento y conservación del inmueble objeto del presente contrato; quedando el **PROMITENTE VENDEDOR** exonerado de las obligaciones de garantía en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo**.**

PARÁGRAFO 5°. – La entrega material del inmueble deberá llevarse a cabo a más tardar 15 días calendario después de haber sido comunicada la disponibilidad para realizarla por parte de los **PROMITENTES VENDEDORES.** Vencido dicho término por razones atribuibles al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los pagos por conceptos de servicios públicos, administración, cuidado y mantenimiento del inmueble, que se generen desde entonces, serán a cargo de estos últimos. La fecha y hora de la diligencia de entrega deberán ser acordadas entre las partes.

PARÁGRAFO 6°: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) conoce y acepta que los bienes comunes se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general de copropietarios o en su defecto al administrador definitivo; en la fecha que se pacte para la entrega se tendrá en cuenta los siguientes literales:

- La no entrega de las zonas comunales no exime la obligación del pago de la cuota de administración, independientemente de quien preste el servicio.
- La entrega de los bienes comunes de uso general se realizará más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad, en todo caso se estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- Los bienes comunes de uso esencial se entregan de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas, es decir, al momento en que se realice la entrega del inmueble objeto de promesa.
- Las zonas comunes se irán construyendo en forma tal que no afecte el avance constructivo de las obras, en especial la torre y también que no induzca a poner en peligro a las personas que hacen uso de ellos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- SERVICIOS: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: Los inmuebles se entregarán con las cuotas de administración y los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, acometidas de gas, redes telefónicas y redes externas bajo andenes según lo exigido por las Autoridades de la ciudad; instalados, funcionando y a paz salvo hasta la fecha de entrega del inmueble. A partir de esa fecha las cuotas de administración y servicios públicos serán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que se obliga(n) a pagar las cuentas de servicios públicos de agua y energía que se generen a partir de la entrega real o material de los inmuebles y que aparezcan facturadas por la entidad prestadora de servicios, ya sea de acuerdo al medidor individual del apartamento o que sea facturado globalmente para todo el edificio, factura que será prorrateada por la administración del conjunto entre las unidades de vivienda que se encuentren escrituradas y entregadas.

PARÁGRAFO 1°. - Los derechos y trabajos de la red exterior de entrada de los teléfonos al edificio serán por cuenta de los **PROMITENTES VENDEDORES**. Los derechos de la telefonía correspondiente a los inmuebles objeto de la presente promesa será(n) por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES**).

Los **PROMITENTES VENDEDORES** no serán responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía, teléfono, internet y o cualesquiera otros servicios públicos y/o privados, siempre y cuando la demora no le sea imputable a actos u omisiones del constructor. Dichas demoras no constituirán de ninguna manera incumplimientos, ni se aceptarán como razones para no adelantar la escrituración y/o dilatar el pago de la totalidad del valor del inmueble prometido en venta de acuerdo a lo establecido en el plan de pagos.

PARAGRAFO 2°: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a realizar el cambio de beneficiario o suscriptor dentro de los 30 días calendario siguientes al registro de la escritura pública que perfecciona esta venta en todas las facturas de servicios públicos que están a cargo de este inmueble, a saber, alcantarillado, acueducto, energía y/o los demás que se ocasionen por parte de las respectivas entidades prestadoras de servicios públicos y privados. Con la suscripción de este documento los **PROMITENTES VENDEDORES** quedan exonerados de realizar pagos posteriores a la fecha de entrega real y material del inmueble y todos serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. En caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR** no realice el cambio de beneficiario en las facturas respectivas, los **PROMITENTES VENDEDORES** no serán responsables de asumir ningún costo por concepto de reconexiones, intereses de mora o servicios no cancelados.

PARAGRAFO 3°: Respecto del servicio de teléfono, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán solicitar a una empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica y cancelarán los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva Empresa.

PARÁGRAFO 4°: REAJUSTE DE SERVICIOS. Los **PROMITENTES VENDEDORES** pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del Inmueble, liquidados por dichas empresas.

DÉCIMA OCTAVA.- PROPIEDAD Y GRAVÁMENES: Los **PROMITENTES VENDEDORES** garantizan que el Inmueble objeto del presente contrato es de propiedad del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**, que no ha sido enajenado por acto anterior a este y que en la actualidad lo posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, con excepción hecha de aquellas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los **PROMITENTES VENDEDORES** declaran que el Inmueble está a paz y salvo por todo concepto, en especial, libre de tasas, impuestos, valorizaciones, contribuciones por servicios públicos domiciliarios, hasta la fecha señalada para otorgar la escritura pública de compraventa de dicho Inmueble. De dicha fecha en adelante serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES**) los referidos impuestos, tasas, servicios o contribuciones.

PARÁGRAFO1º: Los **PROMITENTES VENDEDORES** se comprometen a solicitar ante la oficina Distrital 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.

DÉCIMA NOVENA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS PROMITENTES VENDEDORES: LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran y garantizan:

1. **GARANTÍA DE CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantizará para el Inmueble la estabilidad de la estructura por diez (10) años, y para los acabados la garantía por un término de un (1) año.
2. **RADICACIÓN ALCALDÍA**: este tipo de inmuebles requieren permiso de ventas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 71 de la Ley 962 del 2005, el cual se encuentra en trámite.
3. Los **PROMITENTES VENDEDORES** entregarán la construcción de los inmuebles en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso modificatorios, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual calidad y similar apariencia cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado.
4. Los **PROMITENTES VENDEDORES** se reservan el derecho de efectuar las modificaciones o adiciones que requiera el reglamento de propiedad horizontal para la integración total del conjunto, modificaciones o adiciones que no podrán afectar las áreas privadas de las unidades objeto del presente contrato ni las áreas comunes pactadas; situación que conoce(n) y acepta(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 y 24 de la Ley 675 de 2001. En el evento de presentarse modificaciones en el área de la unidad privada que llegaren a afectar el valor del Inmueble las partes procederán a suscribir un otrosí al presente Contrato de Promesa.

Comentado [JAVT4]: Para la celebración del contrato de promesa, ya se debería contar con la radicación del permiso de enajenación. Por favor confirmar y relacionar información en el contrato de promesa.

VIGÉSIMA.- REFORMAS: LAS PARTES manifiestan expresamente que en el caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúen reformas parciales o totales en los acabados del Inmueble posteriores a la entrega, dichas obras no obligan a los **PROMITENTES VENDEDORES** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. Los **PROMITENTES VENDEDORES** solo responderán por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por ella mismo antes de la entrega del Inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por los **PROMITENTES VENDEDORES**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al Inmueble que no hayan sido efectuadas por él.

Los **PROMITENTES VENDEDORES** únicamente asumirán la responsabilidad por las garantías legales y contractuales relacionadas con los materiales, acabados e instalaciones entregados en el diseño original del Inmueble, o en las reformas y adecuaciones realizadas directamente por ellos antes de la entrega del bien, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán únicos responsables por los daños, perjuicios o afectaciones que se ocasionen a los bienes comunes de la Copropiedad, o a las unidades privadas, como consecuencia de las reformas, mejoras, instalaciones o acabados que realicen en su inmueble, exonerando expresamente al FIDEICOMISO y a los PROMITENTES VENDEDORES de cualquier responsabilidad presente o futura derivada de tales actuaciones.

Los PROMITENTES VENDEDORES entregarán a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) un Instructivo de Obras y Acabados, el cual contendrá las directrices para la correcta ejecución de trabajos internos, protección de bienes comunes (ascensores, zonas de circulación, entre otros), horarios permitidos, control de ruidos y demás medidas de convivencia.

Comentado [VA5]: Se recomienda generar este instructivo. Por favor confirmar si están de acuerdo.

Comentado [JM6R5]: Poner que este instructivo se entregará al momento de la firma de la escrituración y deberá ser firmado para la firma de la escritura. Ahorita es muy temprano para darlo y las personas pueden ignorarlo y olvidarlo un poco.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a dar cumplimiento estricto al mencionado instructivo, y sin perjuicio de lo anterior, serán directamente responsables por cualquier afectación que las obras o intervenciones ejecutadas en su inmueble causen a la copropiedad o a otros copropietarios, eximiendo en todo caso a los PROMITENTES VENDEDORES y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación, sanción o costo derivado de tales hechos.

VIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así:

1. Los gastos Notariales de compraventa, por partes iguales entre **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de acuerdo a facturas expedidas para cada uno por la respectiva Notaria.

2. Los gastos de registro y beneficencia de la compraventa serán a cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

3. Los gastos que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán cancelados por **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

4. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de la entidad bancaria cuyo crédito garantice el pago del saldo del inmueble aquí prometido, serán de cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los **PROMITENTES VENDEDORES** realizarán los trámites y gestiones tendientes a presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la oficina de registro para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura, a aportar los recursos necesarios para cancelar los valores correspondientes al registro, de acuerdo con la liquidación que le remita previamente los **PROMITENTES VENDEDORES**, mediante consignación efectuada en la cuenta de los **PROMITENTES VENDEDORES**. En su defecto, el mismo día en el cual se efectuará la firma de la escritura pública, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá cancelar directamente en la notaría los valores correspondientes a gastos notariales, de beneficencia y registro. Este es uno de los requisitos indispensables para que los **PROMITENTES VENDEDORES** expidan autorización de firma de la Escritura Pública con destino a la Notaria respectiva.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- CESIÓN: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) ceder los derechos derivados del presente Contrato de Promesa de compraventa, sin el consentimiento expreso de Los **PROMITENTES VENDEDORES** y del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** el cual podrá facultativamente permitirla o no. En caso de que autorice la cesión, ésta deberá constar como adición al presente contrato, en documento firmado por los **PROMITENTES VENDEDORES** y **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá realizar dicha cesión siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a) Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no esté incumpliendo los términos del Contrato de Promesa; b) Que el cesionario no figure reportado por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERAS – CIFIN, para efectos de dar trámite a la consulta a la CIFIN, los cesionarios deberán suministrar previamente al **CONSTRUCTOR** la respectiva autorización escrita al **PROMITENTE VENDEDOR;** c) Que los cesionarios tengan ya aprobado un crédito y/o el subsidio de que tratan las cláusulas novena y décima primera de este Contrato; d) Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** informe(n) por escrito a Los **PROMITENTES VENDEDORES** su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario(s); e) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato suscrito por todas las partes; y f) Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice(n) el pago de la suma equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente Contrato.

Comentado [JAVT7]: Ajustar, solo aplica para ventas con subsidios.

PARÁGRAFO 1°: Se exceptúa del pago del valor descrito en el literal f) de la presente cláusula aquella(s) cesión(es) que realice(n) **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a su cónyuge, o a personas con vinculo de primer grado de consanguinidad o afinidad.

VIGÉSIMA TERCERA: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) o sus empleados o representantes, no podrán ingresar a la obra durante el proceso de construcción bajo ninguna circunstancia salvo que los **PROMITENTES VENDEDORES** así lo acepten. Este ingreso se hará bajo todas las normas de seguridad establecidas por los **PROMITENTES VENDEDORES**. En

todo caso, la responsabilidad de ingreso a la obra y en caso de cualquier eventualidad los **PROMITENTES VENDEDORES** no asumirán responsabilidad alguna.

VIGÉSIMA CUARTA: MERITO EJECUTIVO. El presente contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia y se considerarán exigibles a partir del día siguiente al de aquel en que se debió cumplir la obligación que se pretenda ejecutar, sin necesidad de requerimiento previo o constitución en mora.

VIGÉSIMA QUINTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que diere lugar el presente Contrato, se ha acordado como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.. La dirección para recibir notificaciones por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, será la que aparece en el encabezado de este Contrato de Promesa y de Los **PROMITENTES VENDEDORES** será: Calle 82 # 18-24 Oficina 303 de la ciudad de Bogotá.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):
Dirección:
Teléfono:
e-mail:
Estado civil:

PARÁGRAFO 1°. – Cada parte tendrán obligación de informar a la otra cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

PARAGRAFO 2°: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a los **PROMITENTES VENDEDORES** a contactar a la referencia relacionada en la presente cláusula en caso de no lograr comunicación directa.

VIGÉSIMA SEXTA. - UNIDAD CONTRACTUAL: LAS PARTES expresamente manifiestan que no reconocen validez alguna a las estipulaciones verbales no contempladas por escrito en el presente contrato de promesa de compraventa o mediante otrosí al mismo que consten por escrito, ni a publicidad arquitectónica o de acabados de construcción, diferentes a las aceptadas en el Anexo N°1 de este contrato.

VIGÉSIMA SEPTIMA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO: La suscripción de cualquier contrato adicional, que modifique las especificaciones técnicas, características, forma de pago, precio o fecha de entrega del Inmueble tendrá que ser puesta en conocimiento por los **PROMITENTES VENDEDORES** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y constar por escrito, para la suscripción de ambas partes.

VIGÉSIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato de Promesa de Compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial ni requerimiento alguno, en los siguientes casos:

1. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adelanta(n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito ante la entidad Bancaria, en los términos estipulados en la cláusula **DÉCIMA** de esta promesa y no se da de manera efectiva el desembolso prometido a más tardar 30 días hábiles posterior a la firma de escritura de compraventa. Este incumplimiento

se entiende como un retracto del negocio por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por lo cual, además, se harán efectivas las arras estipuladas en la cláusula décima segunda del presente contrato.

2. En el evento que la entidad bancaria niegue a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el crédito o leasing habitacional solicitado o apruebe el crédito por una suma inferior a la solicitada y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cancele(n) el saldo total no aprobado o la diferencia resultante entre el valor solicitado y el valor aprobado hasta completar el precio total de esta compraventa, ocho (8) días antes de la fecha establecida para la firma de la escritura de compraventa. En este evento la terminación del contrato se dará considerándose como **RETRACTO UNILATERAL** de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Este incumplimiento se entiende como un retracto del negocio por parte de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por lo cual, además, se harán efectivas las arras estipuladas en la cláusula décima segunda del presente contrato.

3. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** incurre(n) por una o más veces en mora en el pago de una y/o cualquiera de las sumas estipuladas en la cláusula **SÉPTIMA** de la presente promesa. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las ARRAS de que trata la Cláusula **DECIMA SEGUNDA** de este contrato.

4. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciera(n) en la fecha y hora pactada al acto notarial de firma de escritura que perfecciona este contrato. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo 5° de la Cláusula Decima Segunda del presente contrato.

PARÁGRAFO. – En caso de que, por motivo de la terminación del contrato, cualquiera de las partes deba pagar o restituir sumas de dinero a favor de la otra, estos se deberán realizar dentro los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la terminación del contrato, en las cuentas bancarias que más adelante se informan. Vencido dicho termino, sin que se haya cumplido la obligación, la parte que deba realizar el pago o restitución será considerada en mora sin necesidad de requerimiento adicional.

VIGÉSIMA NOVENA.-: RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: El presente contrato se entiende intuito personal, es decir, celebrado en consideración de la(s) persona(s) de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** En caso del fallecimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o de alguno de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** (en caso de pluralidad de promitentes compradores), el presente contrato de Promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que los **PROMITENTES VENDEDORES** podrán disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, a partir de la fecha que registre el respectivo certificado de defunción, y realizar la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobreviviente(s), en caso de pluralidad o realizar el depósito en cuenta a favor de los herederos definidos en el código civil colombiano, en el banco Agrario. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** así lo autorizan expresamente.

TRIGÉSIMA: OTRAS DECLARACIONES DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y expresamente acepta(n) que la participación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario **O2 CASTELLANA** lo es única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** cuyo objeto consiste en la administración de los recursos vinculados al mismo y ello no significa que la **FIDUCIARIA** participe en el desarrollo o ejecución del proyecto Inmobilario **O2 CASTELLANA** ni como desarrollador, ni como interventor, ni de manera alguna, ni que hubiere tenido injerencia alguna 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.

De otra parte, manifiesta(n) conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente respecto de la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa no corresponde a la **FIDUCIARIA,** según lo acordado en el texto del **CONTRATO DE FIDUCIA**. Así, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE,** y sus modificaciones.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA,** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CLÁUSULA DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA: A través del presente contrato los ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADORES manifestamos conocer y aceptar que los recursos consignados a través del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, durante la fase de preventas, para la adquisición de la unidad inmobiliaria del proyecto O2 CASTELLANA, sean puestos a disposición de los **PROMITENTES VENDEDORES**, una vez cumplidas las condiciones de giro de que trata el mencionado Fideicomiso, para que se desarrolle la fase operativa del proyecto.

El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y/o FIDEICOMISO INMOBILIARIO corresponde al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por Los **PROMITENTES VENDEDORES**, cuya finalidad es adelantar el desarrollo del PROYECTO O2 CASTELLANA.

Comentado [JAVT8]: No corresponde a la estructura actual. Se recomienda omitir, tomando en consideración que toda la información relacionada con el negocio fiduciarios se encuentra descrita en el contrato de adhesión que deben firmar los compradores.

Por lo anterior, a través de la presente promesa de compraventa manifestamos en nuestra condición de **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADORES** conocer y aceptar que los **PROMITENTES VENDEDORES**, adelantarán el desarrollo del proyecto en sus fases constructiva, y de escrituración, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, a través del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**.

En consecuencia, manifestamos que he(hemos) recibido en la sala de negocios de los **PROMITENTES VENDEDORES**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** respecto al desarrollo del **PROYECTO**, el control de la cartera y tesorería del **PROYECTO**, así como la forma como la **FIDUCIARIA** invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo, dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA** se encuentran definidos en el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**, del cual declaró(mos) haber recibido una copia del mismo.

Que, conozco(emos) y acepto(amos) que la relación de consumo para la adquisición de la unidad inmobiliaria a la cual nos vinculamos con el ACUERDO DE ADHESIÓN se originó entre Los **PROMITENTES VENDEDORES**, en su condición de **CONSTITUYENTES** y yo(nosotros) como **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y que **ALIANZA** como sociedad administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en la determinación de la presente promesa de compraventa o documentos adicionales que el **CONSTITUYENTE** suscriba conmigo (nosotros) y que regirán una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO descritas en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

Manifestó(amos) aceptar y conocer que, por la suscripción del presente documento, la **FIDUCIARIA** acepta nuestra vinculación como **ADQUIRENTE ADHERENTES O PROMITENTES COMPRADORES** al **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**. Que en virtud de tal vinculación en mi condición de **PROMITENTE COMPRADOR** faculto a la **FIDUCIARIA** para poner a disposición del **BENEFICIARIO CONDICIONADO** o los **PROMITENTES VENDEDORES** los dineros entregados y administrados en el FONDO junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

Manifestó(amos) conocer y aceptar que los aportes realizados conforme al plan de pagos señalado en el anexo 1, ingresarán al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE**, por ser ese el vehículo fiduciario destinado por los **PROMITENTES VENDEDORES** para la recepción del pago de la unidad inmobiliaria adquirida con esta promesa de compraventa.

Manifestó(amos) aceptar y conocer que **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a los **PROMITENTES VENDEDORES** , la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éstos. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

Manifestó(amos) aceptar y conocer que **ALIANZA** no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tendrá ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados a los **PROMITENTES VENDEDORES** una vez se cumplan las condiciones de giro de recursos establecidas en el contrato fiduciario.

Manifestó(amos) aceptar y conocer que la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRENTE ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES** en el Fondo Abierto Alianza.

Manifiesto(manifestamos) saber que **ALIANZA**: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad de los **PROMITENTES VENDEDORES**.

Conforme a lo anterior, los **PROMITENTES VENDEDORES** son los únicos responsables de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

Manifiesto conocer y aceptar que en el evento en que los **PROMITENTES VENDEDORES** instruyan a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de mi(nuestra) parte, 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 si no acepto dicha cesión me podré retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con mi previa aprobación durante cualquier fase del PROYECTO, y en caso de no aceptarla podré desistir de la vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción. Así mismo si decido ceder mi vinculación, esta deberá contar la aprobación de los **PROMITENTES VENDEDORES**.

Manifestó(amos) que he(mos) sido informado(s) que los recursos dinerarios de la vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no a los **PROMITENTES VENDEDORES**, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera, queda expresamente prohibido a los **PROMITENTES VENDEDORES** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los **ADQUIRENTE ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES** durante toda la vigencia del presente contrato.

Manifestó(amos) aceptar y conocer que para todos los efectos **ALIANZA** enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE y/o PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.

Con la suscripción del presente contrato manifestamos que en nuestra condición de **ADQUIRENTES ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES**, fuimos informados que Alianza cuenta con Defensor del Consumidor Financiero, el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el reglamento del FONDO, los cuales me fueron compartidos a través del ACUERDO DE ADHESIÓN.

Manifestamos que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el ACUERDO DE ADHESIÓN.

Manifestamos conocer y aceptar que la **FIDUCIARIA**, solo realizará el procedimiento de transferencia de la unidad inmobiliaria cuando así sea informado por parte de los **PROMITENTES VENDEDORES**, mediante comunicación escrita.

Manifiesto(amos) que mis derechos y obligaciones se encuentran establecidos en el ACUERDO DE ADEHSIÓN AL FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, y en el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE.

Manifiesto conocer y aceptar que el contrato terminará al por las causales previstas en la presente promesa y las causales establecidas en el contrato de fiducia.

Manifiesto conocer y aceptar que para aplicar los desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente una comunicación dirigida por los **PROMITENTES VENDEDORES** en tal sentido y **ALIANZA** procederá aplicar los desistimientos y realizar la devolución de los saldos a mi(nuestro) favor.

TRIGÉSIMA TERCERA.- AUTORIZACIÓN DE MANEJO DE DATOS PERSONALES: EL(LOS) PROMETENTE(S) COMPRADOR(ES) Autoriza(n) a los **PROMITENTES VENDEDORES,** para que comparta la información que ha suministrado en este documento con cualquiera de las siguientes entidades financieras debidamente constituidas y vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante "Las Entidades Financieras"), para las siguientes finalidades: (i) Lo(s) contacten por cualquier medio para ofrecer sus productos o servicios. (ii) Lo(s) consulten, procesen, reporten, soliciten y divulguen ante los Operadores de Información y Riesgo y las entidades de consulta de bases de datos con el fin de verificar la información personal, y a las personas que ha(n) indicado como referencias personales, financieras y comerciales, y evaluar la posibilidad de otorgar sus productos o servicios financieros. Además, autoriza(n) a Las Entidades Financieras para que en caso de ser aprobada la solicitud de crédito: (i) Lo(s) contacten a través del envío de mensajes por correo electrónico y/o cualquier medio, para notificar de dicha aprobación; (ii) Utilizar la foto de sus huellas dactilares en las verificaciones/validaciones internas y cumplimiento a los trámites que por ley o manuales de procedimiento se requiera. Entendiendo que dicha información bajo la ley de protección de datos, es considerada como un dato personal sensible y que no está en la obligación de autorizar su tratamiento; (iii) Que compartan a Los **PROMITENTES VENDEDORES** y/o a sus empresas asociadas u afiliadas con el proyecto de construcción O2 CASTELLANA, la información relacionada con el estado de la solicitud de crédito y/o leasing y, en el evento de ser aprobada la operación, la información referente a las condiciones financieras otorgadas, con el fin de que éste pueda adelantar los trámites relacionados con la escrituración de los bienes a los que se refiere este contrato.

LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS (HABEAS DATA) En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y los decretos que la reglamentan o posteriormente modifiquen, yo/nosotros, el(los) Promitente(s) Comprador(es) como titular(es) de la

información declaro(amos) que he(mos) brindado la información que consigna este documento de forma libre, informada y espontánea y conforme a ello he(mos) emitido la respectiva autorización, que se entiende concedida con mi(nuestras) firma(s) en el presente contrato. Igual manifiesto(amos) que conozco(emos) la finalidad con que se recoge esta información, el tratamiento que se le va a dar y el derecho que me(nos) asiste para conocer, actualizar, rectificar mis(nuestros) datos personales o solicitar su supresión en cualquier momento o solicitar pruebas de la presente autorización al correo electrónico ipcartera@plinco..com.co. También conozco(emos) que, para todos los efectos, el responsable del tratamiento de los datos suministrados es **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.** , Dirección física: Calle 82 18-24 Oficina 303 - Bogotá, Cel: 3176576924 y 317640700. He(mos) leído la totalidad del presente documento y estoy(estamos) de acuerdo con la Política de tratamiento de datos personales establecidos por **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.** y/o sus empresas asociadas u afiliadas con el proyecto de construcción O2 DEL CERRO y Las Entidades Financieras ante las cuales tramitaré mi solicitud de crédito. El manejo de los datos personales necesarios para este contrato, incluidos los de notificación, se entienden que los he(mos) autorizados para todos los efectos del mismo.

TRIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN CENTRALES DE RIESGOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** o a quien en el futuro represente sus derechos, de manera incondicional e irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar por parte de la Central de Información Financiera (TRANSUNIÓN) administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, a DATACREDITO o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos de carácter pública o privada que tengan fines de información, financieros estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información, toda la información y datos personales económicos, incluyendo la información referente a su comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad. Como consecuencia de esta autorización, Los **PROMITENTES VENDEDORES** podrán consultar e incluir los datos financieros y comerciales del (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado el actual y pasado comportamiento del (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en relación con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones o el manejo dado a las actividades que realiza, la cual permanecerá durante el término establecido por la ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional.

TRIGÉSIMA CUARTA. - IMPUESTO DE TIMBRE: EXENTA DE TIMBRE ARTÍCULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTÍCULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO.

TRIGÉSIMA QUINTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre **LAS PARTES** por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este Contrato de Promesa, se someterá en primer término a la conciliación en derecho, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, conforme las reglas de dicho Centro.

TRIGÉSIMA SEXTA: Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto.

TRIGÉSIMA SEPTIMA: CONFIDENCIALIDAD: EL (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR (ES) se obliga a mantener bajo reserva, confidencialmente y sin revelación a terceras personas, la información y negociación dada en la ejecución del presente contrato de promesa de compraventa. Para los efectos de este negocio jurídico, se tendrá la expresión "información y negociación confidencial" incluida toda la información relativa al desarrollo del objeto de la compraventa entre las partes y los resultados del mismo.

La información y negociación tendrá carácter confidencial, independiente del canal de comunicación utilizado. La obligación de confidencialidad dada por **EL(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR (ES)** estará vigente por el tiempo que dure la negociación y dos años más contados a partir de la firma de la escritura de compraventa.

EL (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a restringir el conocimiento de la información confidencial que se suministra, únicamente a las personas que estrictamente deban conocerla para el cabal cumplimiento del contrato.
Para todos los efectos los términos de este contrato y los datos personales en el consignados se consideran bajo protección de habeas data.

TRIGÉSIMA OCTAVA: VALIDEZ DEL CONTRATO: Las Partes, con la intención de que este documento resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las Partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

TRIGÉSIMA NOVENA: VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente documento son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

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

CUADRIGESIMA: OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente documento, de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

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

CUADRIGÉSIMA PRIMERA: PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. Una vez leído y comprendido se suscribe por las Partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato de promesa de compraventa el día en que quede firmado por las Partes, es decir, una vez firme **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y** Los **PROMITENTES VENDEDORES**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato de promesa de compraventa, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por todas las Partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

CUADRIGÉSIMA SEGUNDA: **USO PARA SERVICIOS DE VIVIENDA TURISTICA, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**: Los bienes objeto de este contrato, en los términos señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal podrán ser destinados, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional, lo cual es aceptado por los **PROMITENTES VENDEDORES**.

Para constancia de lo anterior se firma en la Ciudad de Bogotá D.C. a los XXXX (XX) días del mes de xxxxx de 2025.

LOS PROMITENTES VENDEDORES

ANDRÉS MARTÍNEZ NAVARRO
C.C. No. 80.134.997 de Bogotá D.C.
Representante Legal
CONSTRUCTORA PLINCO S.A
NIT: 860.054.967-9

JULIANA MONTOYA ADAMES
C.C. No. 1.020.751.952 de Bogotá D.C.
Representante Legal
DOBLEFER S.A.S.
NIT. 900.148.784-7

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

_____
C.C. No.

1

ESCRITURA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO: **XXXXX (XXX) DE XXXXXX DEL AÑO DOS MIL XXXXX (XXXXXX)** ----------

---------- **MUNICIPIO DE XXXXX** ---------- -

---------- **DEPARTAMENTO DEL XXXXXX** ---------- -

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

---------- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ----------

---------- **NOTARIO XXXXXX DEL CÍRCULO DE XXXXXXX**----------

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

-

--------- ESPECIFICACIONES ---------- VALOR DEL ACTO

0855 CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN ----------

MAYOR EXTENSIÓN **$ XXXXXX**

0960 PROTOCOLIZACION CERTIFICACIÓN TÉCNICA ----------

DE OCUPACIÓN ----------

0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL **$XXXXXXXXX**

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ----------

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO ( )

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **XXXXXXX** ---------- FICHA CATASTRAL GLOBAL: **XXXXXXXXXXXXXXXXX** (Ley 14 de 1.983 Art. 27)

Ficha Nacional N° : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ----------

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

NOMBRE O DIRECCIÓN: ----------

APARTAMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO DENOMINADO "O2 CASTELLANA" - PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN EL XXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

CANCELACIÓN PARCIAL HIPOTECA: ----------

XXXXXXXXXXXXX **NIT XXXXXXXXXX**

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

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. **NIT. 860.531.315-3**

como vocera del Patrimonio Autónomo denominado ----------

FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA **NIT. XXXXXXX**

EL FIDEICOMITENTE, ----------

CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S **NIT. 860.054.967-9**

DOBLEFER S.A.S. **NIT. 900.148.784-7**

COMPRADORA**:** ----------

XXXXXXXXXXXXXXXXX **C.C. N° XXXXXX**

En la ciudad de Bogotá D.C., a la **NOTARIA XXXXXX DE BOGOTÁ D.C.**, de la cual es titular **XXXXXXXXXXXXXXXXX** comparecieron (con correo electrónico) a otorgar escritura en los siguientes términos: ----------

---- ---------- **PRIMER ACTO NOTARIAL** ----------

---- **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN** - Compareció el señor **XXXXXXXXXXXXXXX** varón, mayor edad y vecino del municipio de XXXXXXXXX, departamento del XXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXX** expedida en XXXXXXXXXXX, y manifestó: ---

PRIMERO: Que por medio de la Escritura Pública número XXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) de fecha XXXXXXXX (XX) de XXXXXX del año dos mil XXXXX (20XX), otorgada en la Notaria XXXXXXXX del Círculo Notarial de XXXXXX, debidamente inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor número XXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** en su condición de Vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA con el NIT. XXXXXXXX,** constituyo Hipoteca Abierta con Cuantía Indeterminada en Mayor Extensión a favor de

XXXXXXXXXXXXX para garantizar las obligaciones que tenga o llegare a tener la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su condición de Vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA con el NIT. XXXXXXXX, sobre el predio denominado, XXXXXXXXXXXXX PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO: Localizado en el municipio de Bogotá D.C,, con un área aproximada de XXXXXXXXXX METROS CUADRADOS (XXXXX M2) donde se desarrolla el proyecto O2 CASTELLANA – Propiedad Horizontal, predio que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria número XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y la Ficha Catastral número: XXXXXXX. ----------

TERCERO: Que el Banco que represento, libera el gravamen hipotecario que pesa sobre el Inmueble que hace parte del proyecto CONJUNTO O2 CASTELLANA – Propiedad Horizontal – identificado como **XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXX), CONJUNTO DENOMINADO "O2 CASTELLANA" - PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN XXXXXXXXXXX, DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C..** identificado con **Matricula Inmobiliaria** número **XXXXXXXXX.** ----------

CUARTO: Que, por lo tanto, la Hipoteca constituida a favor del XXXXXXXXX número XXXXXXXXXX (XXXXXX) de fecha XXXXX (XXX) de XXXXX del año dos mil XXXXX (2.0XXX), otorgada en la Notaria XXXX del Círculo Notarial de Bogotá D.C., queda CANCELADA en todas sus partes, en cuanto al inmueble anteriormente relacionado y hasta por el valor arriba señalado. ----------

QUINTO: Que en consideración a que se trata de una liberación parcial y solamente sobre el inmueble debidamente determinado en esta escritura, la hipoteca en primer grado y en mayor extensión sobre los otros inmuebles queda vigente. ----------

SEXTO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata de **XXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS**

($XXXXXXXXXXXXXXX°°) MONEDA CORRIENTE. –----------
---------- ---------- ----------
----------SEGUNDO ACTO NOTARIAL ----------
----- PROTOCOLIZACION CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN ---

Compareció el señor **ANDRÉS MARTÍNEZ NAVARRO,** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **80.134.997** expedida en **Bogotá D.C.**, quien obra en nombre y representación, en calidad de apoderado especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, conforme al poder especial que le fue conferido para el efecto por el señor **ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **79.963.360**, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, debidamente facultada para constituir apoderados, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA**, patrimonio Autónomo identificado con el **NIT. XXXXXXXX**, **PROTOCOLIZA** la Certificación Técnica de Ocupación y en virtud del decreto 945 del 5 de junio de 2017, en XXX (XX) folios, correspondientes a la **TORRE DE APARTAMENTOS**, emitida por la sociedad **XXX – XXXX,** identificada con **NIT: XXXXX**, sociedad representada por el Ingeniero **XXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXX** y Tarjeta Profesional No. XXXXX del CND, en su condición de Supervisor Técnico Independiente, con relación a las visitas e inspecciones realizadas a las unidades que conforman el proyecto **O2 CASTELLANA** y en la que consta que la obra fue sometida al proceso de supervisión técnica especificada en el titulo primero de la NSR-10, por lo cual solicitamos a la

Señora Registradora de Instrumentos Públicos, la correspondiente anotación en el **Folio de Matrícula Inmobiliaria** numero **XXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá D.C.**, que hace referencia al siguiente inmueble **xxxxxxxxxxxx (305) QUE HACE PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO "O2 CASTELLANA", LOCALIZADO XXXXXXXXXXX DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** ---------- **TERCER ACTO NOTARIAL** ---------- **COMPRAVENTA:** ----------

Comparecieron de una parte, – **1) ANDRÉS MARTÍNEZ NAVARRO,** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **80.134.997** expedida en **Bogotá D.C.**, quien obra en nombre y representación, en calidad de apoderado especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, conforme al poder especial que le fue conferido para el efecto por la señora **ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá D.C., en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, debidamente facultada para constituir apoderados, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA**, patrimonio Autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**. ----------

2) JULIANA MONTOYA ADAMES, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **1.020.751.952** expedida en **Bogotá D.C.,**, y representante legal de la sociedad denominada **DOBLEFER S.A.S** y **PLINIO EDUARDO NAVARRRO NAVARRO,** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **14.201.233** expedida e**n Ibagué**, y representante legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S**, antes INGENIERIA PLINCO S.A., que actúa como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA** y **CONSTRUCTOR** del **CONJUNTO O2 CASTELLANA – PROPIEDAD HORIZONTAL,** sociedad comercial de con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública número cuatro mil cuatrocientos seis (4.406) del treinta (30) de agosto de mil novecientos setenta y siete (1977) otorgada en la Notaría Sexta (06) del Círculo Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día trece (13) de septiembre de 1977 bajo el número 49.179 del Libro IX, con matrícula mercantil número 00092757, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización. ----------

3) XXXXXXXXXXXXXX, mujer, mayor de edad, identificada con la **cédula de ciudadanía** número **XXXXXXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXX,** de estado civil XXXXXXXXXXXXXX, vecina y residente en la ciudad de XXXXXXXXXXXXX, correo electrónico: XXXXXXXXXXXXX, quien obra en su propio nombre y representación, y quien en adelante y para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**; ----------

MANIFESTARON que celebran el presente **contrato de compraventa de vivienda de interés social** que se regirá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: ---------

---- ---------- **CONSIDERACIONES** ----------

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Mediante escritura pública número tres (3) de fecha tres (3) de enero del año dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría

Segunda (2ª) del círculo de Ibagué, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, englobó los inmuebles que a continuación se describen: **1.** LOTE NÚMERO UNO (1) O TRECE (13), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA TREINTA Y CINCO (35) NÚMERO NOVENTA Y UNO NOVENTA Y CUATRO (91 - 94) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2150780. Este inmueble fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, así: (i) Inicialmente adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1183082, por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, realizada por los señores María Virginia Cataño de Cataño, Jaime Alberto Cataño Cataño, Juan Guillermo Cataño Cataño y Luis Miguel Cataño Cataño, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos setenta y dos (5.972) de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Setenta y una (71) del círculo de Bogotá D.C., (ii) Posteriormente, adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1183083, por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, realizada por la señora María Virginia Cataño de Cataño, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos setenta y cuatro (5.974) de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Setenta y una (71) del círculo de Bogotá D.C., y , (iii) finalmente mediante la escritura pública número mil ochocientos treinta y cuatro (1.834) de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Octava (8ª) del círculo de Bogotá D.C., englobó los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1183082 y 50C-1183083, naciendo a la vida jurídica el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2150780. **2.** LOTE NÚMERO DOS (2) O CATORCE (14), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA

CARRERA CUARENTA Y NUEVE B (49 B) NÚMERO NOVENTA Y TRES OCHENTA Y OCHO (93 - 88) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-168720. **3.** LOTE NÚMERO TRES (3) O QUINCE (15), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE B (49 B) NÚMERO NOVENTA Y TRES SETENTA Y OCHO (93 - 78) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1178134.

Por medio de la Escritura pública número 3 de fecha 3 de enero del año 2023, otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Ibagué, Alianza Fiduciaria S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana Parque, y en su calidad de titular de dominio de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-2150780, 50C-168720 y 50C-1178134, realiza el englobe de estos, resultando el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Por medio de documento privado de fecha 15 de diciembre de 2021, se suscribió entre: a) María Virginia Cataño de Cataño, Jaime Alberto Cataño Cataño, Juan Guillermo Cataño Cataño y Luis Miguel Cataño Cataño, Diego Fernando Gantiva Romero, Orlando Ernesto Gantiva Romero, Pedro Julio Gantiva Romero, Rosalva Romero de Gantiva y Mindcode Colombia LTDA, en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, b) INGENIERÍA PLINCO S.A. (ahora CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S) y DOBLEFER S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y, c) ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, en adelante el “CONTRATO DE FIDUCIA”, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE.

CONSIDERACIÓN TERCERA: Posteriormente, los FIDEICOMITENTES APORTANTES cedieron la totalidad de sus derechos fiduciarios y de beneficio, que poseían dentro del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, esto es, las sociedades DOBLEFER S.AS. y CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S (antes INGENIERÍA PLINCO S.A.), quienes actualmente son los poseedores del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio, en partes iguales.

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que, el CONTRATO DE FIDUCIA, fue objeto de modificación integral, mediante documento privado de fecha 18 de enero de 2023, modificado integralmente nuevamente, mediante documento privado de fecha 13 de diciembre de 2023, suscrito por la sociedad DOBLEFER S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, la sociedad CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE, GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, con el fin de que, a través del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, se adelante la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado O2 CASTELLANA, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que, en virtud de lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDUCIA y sus modificaciones las sociedades DOBLEFER S.AS., y CONSTRUCTORA PLINCO S.A..S (antes INGENIERÍA PLINCO S.A.), en calidad de únicos Fideicomitentes del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, a través del cual se adelante el desarrollo del Proyecto Inmobiliario O2 CASTELLANA, se encuentran plenamente facultadas para celebrar este Contrato de Promesa de Compraventa con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) además de celebrar el presente Contrato de Promesa, por este documento se adhiere(n) al mismo.

CONSIDERACIÓN SEXTA: El Proyecto Inmobiliario denominado O2 CASTELLANA, corresponde a un Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS),

conformado por ciento cinco (105) unidades privadas de vivienda, de acuerdo a lo aprobado en la Licencia de Construcción contenida en la Resolución N° 1101-5-22-2478 del 28 de Julio de 2022, otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá, revalidada con la Resolución N° 1101-5-24-2411 del treinta (30) de octubre de 2024 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá y modificada con la Resolución N° 11001-5-25-0914 del 30 de abril de 2025 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá.

CONSIDERACIÓN SEPTIMA: El Proyecto Inmobiliario denominado O2 CASTELLANA, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a lo reglado en la Ley 675 de 2001, en el cual se estipularán las disposiciones que sean pertinentes para que las unidades inmobiliarias sean destinadas, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional.

CONSIDERACIÓN OCTAVA: De igual manera, en virtud de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal corresponderá a cada propietario de unidad privada o en su defecto al operador seleccionado tramitar la correspondiente inscripción ante el Registro Nacional de Turismo, para dar cumplimiento del registro que se requiere para que los inmuebles/unidades privadas puedan ser utilizados como vivienda turística.

---------- **CLAUSULAS**: ----------

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA** transfiere a título de **Compraventa** a favor de **EL COMPRADOR** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble que hace parte del **Proyecto O2 CASTELLANA**, ubicado en la ciudad de **Bogotá D.C.,** en la **XXXXXXXX** y de la actual nomenclatura urbana, bien que se **individualiza** de la siguiente manera: -

---

LINDEROS APARTAMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-
Este Inmueble se identifica con el **Folio de Matrícula Inmobiliaria** número **XXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y** se distingue con la **Ficha Catastral Global** número **xxxxxxxxxx** (Ley 14 de 1.983 Art. 27) - Ficha Nacional Número **xxxxxxxxxxxx,** y según el reglamento de propiedad horizontal le corresponde un **coeficiente de copropiedad** del cero punto cinco mil novecientos cuarenta y seis por ciento **(0,xxxxxxxx%).** ======== **PARAGRAFO PRIMERO**: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. ========== **PARAGRÁFO SEGUNDO**: No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como de **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 de las partes. === **PARÁGRAFO TERCERO: EL COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar lo siguiente: ----------

1. Que a la fecha de suscripción del presente contrato, el inmueble objeto de venta pertenece al **xxxxxxxxxxxxxxx** de acuerdo a la certificación número **xxxxxxxxx** expedida por XXXXXXXXXXX, de fecha XXXXX (XXX) de XXXX del año dos mil XXXXXXX (20XXXX), el cual se protocoliza con este instrumento; que dicha clasificación no es responsabilidad de **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S** ni de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales, distritales y\o nacionales. En consecuencia, **EL COMPRADOR** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, ni **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S** ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho. ---- 2. Que **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S** podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de piedad horizontal, sin disminuir el área y las

especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana correspondiente y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración. ----------

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El **Proyecto O2 CASTELLANA,** del cual hace parte el inmueble objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **XXXXXXXXXXX**, con la cédula catastral y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP número **XXXXXXXXXXX**, que tiene un área total aproximada de **XXXXXXXXXXXXXX METROS CUADRADOS (XXXXX M2),** cuyos linderos son: **LINDEROS LOTE**. ----------

---

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El **Proyecto O2 CASTELLANA** del que forma parte el inmueble objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número XXXX **(XXXX)** del XXXX (XXXX) de XXXXX **(2.0XXX),** otorgada en la Notaría X (XX) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada. ==========

CUARTA: TRADICION.- Mediante escritura pública número tres (3) de fecha tres (3) de enero del año dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del círculo de Ibagué, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, englobó los inmuebles que a continuación se describen: **1.** LOTE NÚMERO UNO (1) O TRECE (13), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA TREINTA Y CINCO (35) NÚMERO NOVENTA Y UNO NOVENTA Y CUATRO (91 - 94) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2150780. Este inmueble fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del

patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, así: (i) Inicialmente adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1183082, por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, realizada por los señores María Virginia Cataño de Cataño, Jaime Alberto Cataño Cataño, Juan Guillermo Cataño Cataño y Luis Miguel Cataño Cataño, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos setenta y dos (5.972) de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Setenta y una (71) del círculo de Bogotá D.C., (ii) Posteriormente, adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1183083, por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, realizada por la señora María Virginia Cataño de Cataño, mediante la escritura pública número cinco mil novecientos setenta y cuatro (5.974) de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Setenta y una (71) del círculo de Bogotá D.C., y , (iii) finalmente mediante la escritura pública número mil ochocientos treinta y cuatro (1.834) de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Octava (8ª) del círculo de Bogotá D.C., englobó los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1183082 y 50C-1183083, naciendo a la vida jurídica el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2150780. **2.** LOTE NÚMERO DOS (2) O CATORCE (14), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE B (49 B) NÚMERO NOVENTA Y TRES OCHENTA Y OCHO (93 - 88) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-168720. **3.** LOTE NÚMERO TRES (3) O QUINCE (15), DE LA MANZANA TREINTA Y DOS (32), QUE HACE PARTE DE URBANIZACIÓN CASTELLANA, UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y NUEVE B (49 B) NÚMERO NOVENTA Y TRES SETENTA Y OCHO (93 - 78) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1178134.

Por medio de la Escritura pública número 3 de fecha 3 de enero del año 2023,

otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Ibagué, Alianza Fiduciaria S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso Castellana Parque, y en su calidad de titular de dominio de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-2150780, 50C-168720 y 50C-1178134, realiza el englobe de estos, resultando el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 2187622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

PARÁGRAFO: Con el ánimo de construir el **Proyecto O2 CASTELLANA**, se tramitaron las siguientes licencias de construcción aprobadas mediante resoluciones: Resolución N° 1101-5-22-2478 del 28 de Julio de 2022, otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá, revalidada con la Resolución N° 1101-5-24-2411 del treinta (30) de octubre de 2024 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá y modificada con la Resolución N° 11001-5-25-0914 del 30 de abril de 2025 otorgada por la Curaduría Urbana No. cinco (5) de Bogotá.

Resoluciones que se encuentran debidamente ejecutoriadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual **EL FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA**.- ----------

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio pactado para el inmueble vendido es la suma de **XXXXXXXXXXXXXX PESOS ($XXXXXXXX.oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que **EL COMPRADOR** cancelará a **LA VENDEDORA** de la siguiente forma: ------

5.1. La suma de **XXXXXXXX PESOS ($XXXXXXXXX.oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** en efectivo, con **recursos propios**, que **LA VENDEDORA** declara haber recibidos a satisfacción. ----------

---

PARÁGRAFO PRIMERO: De Conformidad con las normas aplicables, **EL COMPRADOR** declaran que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble objeto del presente contrato, provienen de actividades licitas. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento y en cumplimiento del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la forma de pago pactada, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y, en general, renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. ----------

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El inmueble objeto de este contrato es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003

y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012. ==========

SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CATELLANA**, en lo que le corresponde, manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido. ----------

PARÁGRAFO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA**, **EL FIDEICOMITENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **O2 CASTELLANA** y, por su parte, **EL FIDEICOMITENTE** quedó obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y **redhibitorios** de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. --------

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS: - El inmueble vendido cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del inmueble serán por cuenta y riesgo de **EL COMPRADOR**. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL**

COMPRADOR el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por Celsia S.A. en la primera factura de energía; en el evento en que **LA VENDEDORA** efectúe algún abono por dicho concepto, **EL COMPRADOR** se obliga a rembolsar dicha suma a favor de aquella. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso **LA VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas Municipales o Nacionales en las instalaciones y mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. PREVISIONES GENERALES: Será de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR** --- **a)** La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato. **b)** Los costos, conexión y solicitud del medidor de gas. **c)** El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega de este mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el **CONJUNTO O2 CASTELLANA– PROPIEDAD HORIZONTAL**. **d)** Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, **e)** se obliga de manera inmediata una vez **LA VENDEDORA** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la factura de pago. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: EL COMPRADOR acepta que se obliga a pagar las cuentas de servicios públicos de agua y energía que se generen a partir de la firma de la escritura y que aparezcan facturadas por la entidad prestadora de servicios, ya sea de acuerdo al medidor individual del apartamento o que sea facturado globalmente para todo el edificio, factura

que serán prorrateada por la administración del conjunto entre las unidades de vivienda que se encuentren escrituras y entregadas. ========= **NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. EL FIDEICOMISO** manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental o Municipal hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL COMPRADOR** todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL FIDEICOMITENTE DEL PROYECTO O2 CASTELLANA** concurrirá a la defensa de **ALIANZA,** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**. ----- **PARÁGRAFO PRIMERO**: **EL GERENTE DEL PROYECTO** quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto O2 CASTELLANA ante el XXXXXXXXXXXXX -------- **PARÁGRAFO SEGUNDO**: No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMISO,** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de esta misma. No obstante, lo anterior, como se manifestó, **EL COMPRADOR** estará obligado a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. -------- ----- **DÉCIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO,** en lo que corresponde, y **EL FIDEICOMITENTE** harán siempre entrega real y material del inmueble

objeto de esta venta dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la presente Escritura Pública de Compraventa. En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega: ----

1.En caso de que no se haya realizado los desembolsos por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, **LA VENDEDORA** podrá condicionar la fecha de entrega del inmueble hasta cuando se realice el pago del importe adeudado. ---- **2.** Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA VENDEDORA**, lo cual se informará a **EL COMPRADOR**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil. ----------

3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA VENDEDORA**, tales como incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc.; en estos casos, la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en este instrumento, lo cual se comunicará a **EL COMPRADOR**. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por **EL COMPRADOR** y por **LA VENDEDORA** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito

o fuerza mayor debidamente comprobados, si **EL COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **EL COMPRADOR** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **LA VENDEDORA**. Si como consecuencia de la negativa de **EL COMPRADOR** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. ---------- **PARÁGRAFO TERCERO**: No obstante, la forma de entrega antes pactada, **EL COMPRADOR** renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, haciendo, por lo tanto, la presente compraventa firme e irresoluble. --- **PARÁGRAFO CUARTO**: **ENTREGA DE BIENES COMUNES.- ENTREGA BIENES COMUNES.**- De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S, antes INGENIERIA PLINCO S.A., hará entrega de los bienes comunes así: --- i) **ESENCIALES: EL COMPRADOR** manifiesta que conoce que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto descritos de manera no taxativa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato. ii) **NO ESENCIALES**: Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento: En la primera Asamblea de Copropietarios del conjunto se designará el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del conjunto en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha

de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad. ---- 1. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios. ---- 2. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. ----------
3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad. ----------
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A., levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Conjunto Residencial.----------
5. Surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la copropiedad. ==========

DÉCIMA PRIMERA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble, serán de cargo de **EL COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **LA VENDEDORA** solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del inmueble. En este sentido, **EL COMPRADOR** declara conocer y

aceptar: ----------

1. En relación con los acabados. - Que el inmueble objeto de compraventa es entregado por **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A., en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que los acabados estarán a cargo y por cuenta de **EL COMPRADOR** en el caso en que este decida incorporarlos al inmueble, sin que ello comprometa la responsabilidad de **LA VENDEDORA** ni de **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A. ------

2. En relación con las garantías: que **LA VENDEDORA**, a través de **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A., responderá ante **EL COMPRADOR** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación: ----------

2.1. **Inventario de entrega**: En el momento de la entrega, **EL COMPRADOR** debe verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el inventario que se levante, con el fin de que **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A., haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, de las escaleras, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. ------

2.2. **En el mes siguiente a la entrega del inmueble**, **EL COMPRADOR** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. Ni **LA VENDEDORA** ni **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A., responderán ante **EL COMPRADOR** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo de este mismo. ----------

---

2.3. **En el año siguiente a la entrega** del inmueble, **EL COMPRADOR** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL COMPRADOR** podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido el inmueble y, por lo tanto, tenga la calidad de propietario, no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a **EL COMPRADOR**, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de su inmueble y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL COMPRADOR** por la estabilidad de la Construcción. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la atención de las garantías, **EL COMPRADOR** debe informar a **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S,** antes INGENIERIA PLINCO S.A., dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL COMPRADOR** por la estabilidad de la Construcción por un término de diez (10) años de conformidad con lo previsto en la ley 1480 de 2011. ==========

DÉCIMA SEGUNDA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.- EL GERENTE DEL PROYECTO se encuentra autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de compraventa, por la XXXXXXXX, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida el **XXXXX (XXX) de XXXXde dos mil**

XXXX (20XXXX), como consta en el radicado **XXXXX,** en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del decreto 019 de 2012 y el Decreto único 1077 de 2015. =

DÉCIMA TERCERA: GASTOS. Las partes manifiestan que, de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales, así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera: ----------

1. Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL COMPRADOR** y **EL FIDEICOMITENTE**. ----------

2. El 100% de los derechos notariales ocasionados por la constitución de **Hipoteca** a favor de **LA ENTIDAD CREDITICIA** que financia a **EL COMPRADOR** y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar serán asumidos íntegramente por **EL COMPRADOR**. ==========

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

DÉCIMA CUARTA: Con la suscripción del presente contrato, **EL COMPRADOR** e **CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S** antes INGENIERIA PLINCO S.A., declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y, por ende, modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. ==========

DÉCIMA QUINTA: ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE. - Las especificaciones y los materiales de construcción del inmueble que entregará **EL FIDEICOMITENTE** estarán de acuerdo con los planos arquitectónicos y especificaciones previamente conocidos por **EL COMPRADOR,** los cuales se citan de manera clara y completa a continuación: ----------

CONJUNTO RESIDENCIAL O2 CASTELLANA – PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene los siguientes acabados: ----------

SE DEBE ESPOECIFICAR DE COMO SE ENTREGAN LOS APARTAMENTOS

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL COMPRADOR** declara que ha visitado el proyecto y que conoce y acepta el diseño y plano donde aparece señalada la ubicación del APARTAMENTO. Igualmente, manifiesta conocer plenamente las condiciones, propiedades, características, acabados, especificaciones, detalles, calidades, diseño, estructura, etc. de los bienes comunes y privados que fueron ofrecidos, conforme la comunicación comercial directa e indirecta presentada a los promitentes compradores, de tal manera que no puede considerar desconocimiento de las características del bien prometido en venta. ----------

Así mismo, declara que conoce y acepta que las ilustraciones presentadas en los planos y folletos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos, así como de la torre y zonas comunes son una representación artística; por lo tanto, se pudieron presentar variaciones y modificaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán, en ningún caso, afectación a la calidad del bien ofrecido. -----

Presente nuevamente **EL COMPRADOR**, de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta: ----------

-- **A.** Que acepta esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. ----------

---

B. Que acepta recibir el inmueble que por esta escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria** derivada de la forma de entrega aquí pactada. ----------

C. Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal a que está

sometido el inmueble que adquiere y se obliga a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones. ----------

D. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañera permanente, de sus hijos menores actuales y de los que llegare a tener, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas. ----------

E. Que, mediante la presente escritura pública, declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA** respecto del beneficio de área que en el mismo le correspondía y, en relación con la transferencia aquí contenida, declara que se cumplió con lo establecido en EL CONTRATO DE FIDUCIA y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, razón por la cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**. ---------- **F.** Que con el otorgamiento de la presente escritura, **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL COMPRADOR** suscribió con **EL GERENTE DEL PROYECTO**. ----------

G. Que conoce y acepta que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto O2 CASTELLANA y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL COMPRADOR** por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, el precio de la unidad, la entrega de esta misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. ----------

H. Que para todos los efectos que corresponda, ratifica las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta. ----------

I. Que para todos los efectos que corresponda, ratifica lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537

de 2012. ----------

EL FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO O2 CASTELLANA** manifestó: ----------

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

2. Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto O2 CASTELLANA en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.----------

- **3.** Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto O2 CASTELLANA y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL COMPRADOR** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

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

5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. ----------

MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE ----------

Compareció nuevamente: **XXXXXXXXXXXXX,** XXXXXXXX, mayor de edad, identificada con la **cédula de ciudadanía** número **XXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXX,** de las condiciones civiles ya mencionadas, y declaró que mediante la presente Escritura Pública constituye

PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo, de su cónyuge y/o compañera permanente, de sus hijos menores actuales y de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. ----

(HASTA AQUÍ LA MINUTA)

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511064059124044445 **Nro Matrícula: 50C-2187622**

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 10:15:32 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 27-07-2023 RADICACIÓN: 2023-44543 CON: ESCRITURA DE: 03-01-2023
CODIGO CATASTRAL: **AAA0287YREA**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511064059124044445 **Nro Matrícula: 50C-2187622**

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 10:15:32 AM

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

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

MATRICULA INMOBILIARIA 50C-168720. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE NIT 830.053.812-2 ADQUIRIO OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE GANTIVA ROMERO ORLANDO ERNESTO, GANTIVA ROMERO PEDRO JULIO, ROMERO DE GANTIVA ROSALBA, GANTIVA ROMERO DIEGO FERNANDO MEDIANTE E.P 5987 DE 17-12-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE GANTIVA PI/EROS PEDRO JULIO POR E.P 896 DE 27-04-2017 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A BONVISSUTOMULE ANGEL MEDIANTE E.P 122 DE 26-01-1960 NOTARIA 8 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-02-1960 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1178134. (E.G.F).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 49B 93 88 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE UNO (1) # FORMA PARTE DE LA URBANIZACION CASTELLANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 168720

50C - 1178134

50C - 2150780

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-2023 Radicación: 2023-44543

Doc: ESCRITURA 003 del 03-01-2023 NOTARIA SEGUNDA de IBAGUE VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE NIT 830.053.812-2 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2024-17798 Fecha: 10-09-2024

INCLUIDO (36.50 MTS)POR EL ORIENTE SEGUN TITULO INSCRITO VALE LO INCLUIDO ART 59 LEY 1579/12 AUX116 C2024-17798

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 02-11-2024

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2024-27925 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

* * *

* * *

* * *

* * *

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511064059124044445 **Nro Matrícula: 50C-2187622**

Impreso el 6 de Noviembre de 2025 a las 10:15:32 AM

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

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

* * *

= = = =

T: (601) 644 7700

Carrera 15 # 82 - 99
Bogotá, Colombia

Alianza Fiduciaria

Bogotá D.C, 04 de noviembre de 2025

Señores
Secretaría de Habitat
Bogotá D.C

ASUNTO: FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE – COADYUVANCIA PERMISO DE VENTAS.

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, coadyuvamos a la sociedad Fideicomitente Gerente, Constructor y Promotor CONSTRUCTORA PLINCO S.A Identificado con NIT 860.054.967 y/o a la sociedad Fideicomitente Promotor DOBLEFER SAS Identificado con NIT 900.148.784 en el trámite de solicitud del permiso de ventas para el FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE el cual se va a desarrollar en el predio identificado con folio de matrícula número 050C-2187622.

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes que conforman el fideicomiso.

La responsabilidad derivada del permiso de enajenación será exclusivamente a cargo del FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, que es la sociedad CONSTRUCTORA PLINCO S.A, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con NIT 860.054.967 y/o a la sociedad Fideicomitente Promotor DOBLEFER SAS Identificado con NIT 900.148.784

Cordialmente,

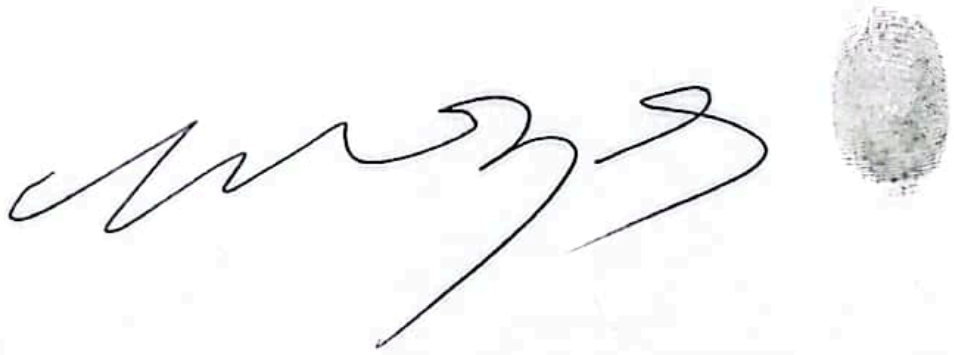
Ana Milena Franco Ortega

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT 830.053.812-2
Actuando única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso Castellana Parque.

Elaboro: Nicolás Puerto
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios
Revisó: Ana Milena Franco Ortega
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Powered by CamScanner



Powered by CamScanner

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**viernes, 26 de septiembre de 2025**
SOLICITANTE:	**CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**O2 CASTELLANA**				
DIRECCIÓN:	**KR 49B 93 - 88**				
APARTAMENTOS:	**105**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**858 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**5.200.742 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**3.389 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**6.756.323 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 4.460.000**	**1.315.879 $/m²**	**19,5%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 10.831.981**	**3.195.869 $/m²**	**47,3%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 5.018.428**	**1.480.637 $/m²**	**21,9%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 1.633.256**	**481.876 $/m²**	**7,1%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 956.014**	**282.062 $/m²**	**4,2%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 22.899.679**	**6.756.323 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 25.171.650**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 2.271.971**	**9,0%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 4.460.000**	**19,5%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 740.000**	**3,2%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 11.000.000**	**48,0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0,0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 6.699.679**	**29,3%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0,0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 22.899.679**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

FIRMA FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

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	2. Solicitante:			3 Nombre del proyecto de Vivienda			
2025-sep-25	**CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.**			**O2 CASTELLANA**			
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	**245.000**	**24,15**	**11.280**	**146,20**		**2027**	**$ 1.675.744**
Valor mínimo	**238.160**	**21,34**	**9.957**	**142,12**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		**105**		**0**		**0**
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**105**	**$ 25.171.650**	**2.299,38 m²**	**$ 8.996.869**			**35,73%**	
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	**A 509**	**245.000**	21,72	78.400	245.000	**11.280**	32,00%	**VIS**
2	**A 607**	240.450	21,72	76.944	485.450	11.070	32,00%	**VIS**
3	**A 614**	238.160	21,72	74.654	723.610	10.965	31,35%	**VIS**
4	**A+307**	240.450	21,72	91.371	964.060	11.070	38,00%	**VIS**
5	**A2+220**	240.450	**24,15**	96.180	1.204.510	9.957	40,00%	**VIS**
6	**A3 521**	240.450	21,72	76.944	1.444.960	11.070	32,00%	**VIS**
7	**P+304**	240.450	22,30	178.500	1.685.410	10.783	74,24%	**VIS**
8	**P+404**	240.450	22,30	102.000	1.925.860	10.783	42,42%	**VIS**
9	**P2+406**	240.450	22,30	44.450	2.166.310	10.783	18,49%	**VIS**
10	**P3+303**	240.450	22,30	44.450	2.406.760	10.783	18,49%	**VIS**
11	**A 507**	240.450	21,72	76.944	2.647.210	11.070	32,00%	**VIS**
12	**A 508**	240.450	21,72	76.944	2.887.660	11.070	32,00%	**VIS**
13	**A 602**	240.450	21,72	76.944	3.128.110	11.070	32,00%	**VIS**
14	**A 608**	240.450	21,72	76.944	3.368.560	11.070	32,00%	**VIS**
15	**A 613**	240.450	21,72	76.944	3.609.010	11.070	32,00%	**VIS**
16	**A 615**	240.450	21,72	76.944	3.849.460	11.070	32,00%	**VIS**
17	**A 616**	240.450	21,72	76.944	4.089.910	11.070	32,00%	**VIS**
18	**A 617**	240.450	21,72	76.944	4.330.360	11.070	32,00%	**VIS**
19	**A+201**	240.450	21,72	91.371	4.570.810	11.070	38,00%	**VIS**
20	**A+202**	240.450	22,41	91.371	4.811.260	10.730	38,00%	**VIS**
21	**A+208**	240.450	21,68	91.371	5.051.710	11.091	38,00%	**VIS**
22	**A+209**	240.450	21,68	91.371	5.292.160	11.091	38,00%	**VIS**
23	**A+210**	240.450	21,68	91.371	5.532.610	11.091	38,00%	**VIS**
24	**A+211**	240.450	24,09	91.371	5.773.060	9.981	38,00%	**VIS**
25	**A+212**	240.450	21,68	91.371	6.013.510	11.091	38,00%	**VIS**
26	**A+214**	240.450	21,68	91.371	6.253.960	11.091	38,00%	**VIS**
27	**A+215**	240.450	21,72	105.000	6.494.410	11.070	43,67%	**VIS**
28	**A+216**	240.450	21,72	91.371	6.734.860	11.070	38,00%	**VIS**
29	**A+217**	240.450	21,72	91.371	6.975.310	11.070	38,00%	**VIS**
30	**A+218**	240.450	21,72	120.225	7.215.760	11.070	50,00%	**VIS**

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	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-25	CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.	O2 CASTELLANA

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	245.000	24,15	11.280	146,20		2027	$ 1.675.744
Valor mínimo	238.160	21,34	9.957	142,12			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		105		0		0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN

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

Totales	105	$ 25.171.650	2.299,38 m²	$ 8.996.869			35,73%	
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
31	A+219	240.450	21,72	120.225	7.456.210	11.070	50,00%	VIS
32	A+301	240.450	21,72	120.225	7.696.660	11.070	50,00%	VIS
33	A+308	240.450	21,72	91.371	7.937.110	11.070	38,00%	VIS
34	A+309	240.450	21,72	91.371	8.177.560	11.070	38,00%	VIS
35	A+311	240.450	21,72	91.371	8.418.010	11.070	38,00%	VIS
36	A+312	240.450	21,72	91.371	8.658.460	11.070	38,00%	VIS
37	A+314	240.450	21,72	91.371	8.898.910	11.070	38,00%	VIS
38	A+315	240.450	21,72	91.371	9.139.360	11.070	38,00%	VIS
39	A+316	240.450	21,72	120.225	9.379.810	11.070	50,00%	VIS
40	A+317	240.450	21,72	120.225	9.620.260	11.070	50,00%	VIS
41	A+318	240.450	21,72	91.371	9.860.710	11.070	38,00%	VIS
42	A+319	240.450	21,72	91.371	10.101.160	11.070	38,00%	VIS
43	A+401	240.450	21,72	91.371	10.341.610	11.070	38,00%	VIS
44	A+402	240.450	21,72	91.371	10.582.060	11.070	38,00%	VIS
45	A+407	240.450	21,72	91.371	10.822.510	11.070	38,00%	VIS
46	A+408	240.450	21,72	91.371	11.062.960	11.070	38,00%	VIS
47	A+409	240.450	21,72	91.371	11.303.410	11.070	38,00%	VIS
48	A+410	240.450	21,72	91.371	11.543.860	11.070	38,00%	VIS
49	A+411	240.450	21,72	91.371	11.784.310	11.070	38,00%	VIS
50	A+412	240.450	21,72	91.371	12.024.760	11.070	38,00%	VIS
51	A+413	240.450	21,68	91.371	12.265.210	11.091	38,00%	VIS
52	A+414	240.450	21,72	91.371	12.505.660	11.070	38,00%	VIS
53	A+415	240.450	21,72	91.371	12.746.110	11.070	38,00%	VIS
54	A+416	240.450	21,72	91.371	12.986.560	11.070	38,00%	VIS
55	A+417	240.450	21,72	91.371	13.227.010	11.070	38,00%	VIS
56	A+418	240.450	21,72	91.371	13.467.460	11.070	38,00%	VIS
57	A2+320	240.450	21,68	153.611	13.707.910	11.091	63,88%	VIS
58	A2+420	240.450	21,72	91.371	13.948.360	11.070	38,00%	VIS
59	A3 621	240.450	21,72	76.944	14.188.810	11.070	32,00%	VIS
60	A3+221	240.450	**24,15**	91.371	14.429.260	9.957	38,00%	VIS

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	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-25	CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.	O2 CASTELLANA

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	245.000	24,15	11.280	146,20		2027	$ 1.675.744
Valor mínimo	238.160	21,34	9.957	142,12			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		105		0		0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN

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

Totales	105	$ 25.171.650	2.299,38 m²	$ 8.996.869			35,73%	
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
61	A3+321	240.450	21,68	91.371	14.669.710	11.091	38,00%	VIS
62	A3+421	240.450	21,72	91.371	14.910.160	11.070	38,00%	VIS
63	P 604	240.450	22,30	76.944	15.150.610	10.783	32,00%	VIS
64	P+204	240.450	22,30	108.203	15.391.060	10.783	45,00%	VIS
65	P+405	240.450	22,30	91.371	15.631.510	10.783	38,00%	VIS
66	P2+206	238.160	22,30	69.845	15.869.670	10.680	29,33%	VIS
67	P2+306	238.160	22,30	70.128	16.107.830	10.680	29,45%	VIS
68	A+207	240.450	21,34	35.532	16.348.280	11.268	14,78%	VIS
69	A+213	240.450	21,68	28.893	16.588.730	11.091	12,02%	VIS
70	A+302	240.450	21,72	240.450	16.829.180	11.070	100,00%	VIS
71	A+310	240.450	21,72	57.500	17.069.630	11.070	23,91%	VIS
72	A+313	240.450	21,72	39.159	17.310.080	11.070	16,29%	VIS
73	A+419	240.450	21,72	34.611	17.550.530	11.070	14,39%	VIS
74	APT A 501	238.160	21,72	76.211	17.788.690	10.965	32,00%	VIS
75	APT A 502	238.160	21,72	76.211	18.026.850	10.965	32,00%	VIS
76	APT A 510	238.160	21,72	76.211	18.265.010	10.965	32,00%	VIS
77	APT A 511	238.160	21,72	76.211	18.503.170	10.965	32,00%	VIS
78	APT A 512	238.160	21,72	76.211	18.741.330	10.965	32,00%	VIS
79	APT A 513	238.160	21,72	76.211	18.979.490	10.965	32,00%	VIS
80	APT A 514	238.160	21,72	76.211	19.217.650	10.965	32,00%	VIS
81	APT A 515	238.160	21,72	76.211	19.455.810	10.965	32,00%	VIS
82	APT A 516	238.160	21,72	76.211	19.693.970	10.965	32,00%	VIS
83	APT A 517	238.160	21,72	76.211	19.932.130	10.965	32,00%	VIS
84	APT A 518	238.160	21,72	76.211	20.170.290	10.965	32,00%	VIS
85	APT A 519	238.160	21,72	76.211	20.408.450	10.965	32,00%	VIS
86	APT A 601	238.160	21,72	76.211	20.646.610	10.965	32,00%	VIS
87	APT A 609	238.160	21,72	76.211	20.884.770	10.965	32,00%	VIS
88	APT A 610	238.160	21,72	76.211	21.122.930	10.965	32,00%	VIS
89	APT A 611	238.160	21,72	76.211	21.361.090	10.965	32,00%	VIS
90	APT A 612	238.160	21,72	76.211	21.599.250	10.965	32,00%	VIS

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	2. Solicitante:			3 Nombre del proyecto de Vivienda			
2025-sep-25	**CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.**			**O2 CASTELLANA**			
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	**245.000**	**24,15**	**11.280**	**146,20**		**2027**	**$ 1.675.744**
Valor mínimo	**238.160**	**21,34**	**9.957**	**142,12**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		**105**		**0**		**0**
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**105**	**$ 25.171.650**	**2.299,38 m²**	**$ 8.996.869**			**35,73%**	
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
91	**APT A 618**	238.160	21,72	76.211	21.837.410	10.965	32,00%	**VIS**
92	**APT A 619**	238.160	21,72	76.211	22.075.570	10.965	32,00%	**VIS**
93	**APT A2 520**	238.160	21,72	76.211	22.313.730	10.965	32,00%	**VIS**
94	**APT A2 620**	238.160	21,72	76.211	22.551.890	10.965	32,00%	**VIS**
95	**APT P 504**	238.160	22,30	76.211	22.790.050	10.680	32,00%	**VIS**
96	**APT P 505**	238.160	22,30	76.211	23.028.210	10.680	32,00%	**VIS**
97	**APT P 605**	238.160	22,30	76.211	23.266.370	10.680	32,00%	**VIS**
98	**APT P+205**	238.160	22,30	76.211	23.504.530	10.680	32,00%	**VIS**
99	**APT P+305**	238.160	22,30	76.211	23.742.690	10.680	32,00%	**VIS**
100	**APT P2 506**	238.160	22,30	76.211	23.980.850	10.680	32,00%	**VIS**
101	**APT P2 606**	238.160	22,30	76.211	24.219.010	10.680	32,00%	**VIS**
102	**APT P3 503**	238.160	22,30	76.211	24.457.170	10.680	32,00%	**VIS**
103	**APT P3 603**	238.160	22,30	76.211	24.695.330	10.680	32,00%	**VIS**
104	**APT P3+203**	238.160	22,30	76.211	24.933.490	10.680	32,00%	**VIS**
105	**APT P3+403**	238.160	22,30	76.211	25.171.650	10.680	32,00%	**VIS**
106								
107								
108								
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								
118								
119								
120								

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	2. Solicitante:			3 Nombre del proyecto de Vivienda			
2025-sep-25	**CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.**			**O2 CASTELLANA**			
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	**245.000**	**24,15**	**11.280**	**146,20**		**2027**	**$ 1.675.744**
Valor mínimo	**238.160**	**21,34**	**9.957**	**142,12**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		**105**		**0**		**0**
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**105**	**$ 25.171.650**	**2.299,38 m²**	**$ 8.996.869**			**35,73%**	
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
121								
122								
123								
124								
125								
126								
127								
128								
129								
130								
131								
132								
133								
134								
135								
136								
137								
138								
139								
140								
141								
142								
143								
144								
145								
146								
147								
148								
149								
150								

Tu texto aquí 1

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:	O2 CASTELLANA		
ESTRATO:	4	No. de unidades de vivienda:	105
DIRECCIÓN:	KRA 49 B 93-88		
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA PLINCO SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	16/10/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder "sí" 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?:
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 ☐ SI ☑ NO
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 Carbón Building Commitment entre otros.	☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
La cimentación para el proyecto O2 Castellana se compone de un sistema combinado de placa con pilotes de concreto reforzado. La placa será de tipo aligerado con un espesor de 80 cm en concreto de 28 MPa con refuerzo en malla electrosoldada M – 221 con diámetro de 5.5 mm y separación de 15 cm en cada dirección.

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:
Los pilotes tendrán una profundidad a la punta de 25.80 m, serán 61 con diámetro de 0.4 m y otros 24 con diámetro de 0.3 m en concreto de 28 MPa con acero de refuerzo corrugado de 420 MPa.

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura consta de un sistema aporticado de vigas, placas, columnas y muros en concreto con las siguientes especificaciones:

Vigas: Vigas de longitud y sección transversal variable (0.20 m x 0.40 m a 0.60 m x 0.40 m) en concreto de 28 MPa con acero de refuerzo corrugado de 420 MPa.

Placas: Placa con espesor de 0.175 m en concreto de 28 MPa con acero de refuerzo corrugado de 420 MPa.

Columnas y Muros: Columnas y Muros con sección y altura variable en concreto de 28MPa con acero de refuerzo corrugado de 420MPa.

2.10. MAMPOSTERÍA

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

LADRILLO A LA VISTA: Se utilizará bloque arquitectónico en concreto de alta durabilidad referencia Toronto (12 cm x10 cm x 45 cm) de Cemblock de color negro para algunas áreas de la fachada

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

Bloque liso número 4 en arcilla (10 cm x 20 cm x 30 cm) para muros divisorios internos.

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

2.11. PAÑETES

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

Pañete impermeabilizado: Suministro e instalación de pañete en relación 1:3 impermeabilizado con Sika 1 para las áreas de ducha de baños y cubierta.

Pañete esgrafiado: Suministro e instalación de revestimiento plástico graniplast para los pasillos de la torre.

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): ıtaría en aluminio en sistema 8025 color champaña con vidrio templado transparente con seguro de

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista: Se utilizará bloque arquitectónico en concreto de alta durabilidad referencia Toronto (12 cm x10 cm x 45 cm) de Cemblock de color negro para algunas áreas de la fachada.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Tableta hidráulica en formato 28 cm x 7 cm terrazzo color gris plata oscuro para el acceso principal, lobby y recepción de la torre.

El enchape belaire duropiso 55.2x55.2 gris se utilizará para los pasillos de la torre con boquilla color gris claro. Su diseño es tipo terrazo con mezcla de áreas en cemento cuenta con tecnología duropiso brindando mayor estética y dureza para tráficos comerciales y residenciales además de ser fácil de limpiar y mantener

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Los materiales a utilizar son enchape porcelánico en circulaciones y gravilla en zonas de no circulación. Algunas zonas de estadía cuentan con pasto artificial.

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta útil: 43%

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras serán entregadas enchapadas en granito lavado con barandas en perfilería metálica.

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento con perfilería metálica y vegetación

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

El tanque de reserva de 30m3 será construido en concreto de 28 MPa y acero de refuerzo corrugado de 420 MPa con impermeabilizante integral Plastocrete DM de SIKA o similar en la placa de fondo y en los muros, con el fin de asegurar la baja permeabilidad del concreto se garantizará una relación máxima de 0.45 de acuerdo con la tabla C.4.4-2 de la NSR-10.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☑ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☑ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	capacidad mínima de 630 Kg (8 personas) con modalidad de maniobra dúplex, 5 paradas y una velocidad
3.2. VIDEO CAMARAS	☑ SI	☐ NO	vigilancia por CCTV
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑ SI	☐ NO	Puertas metálicas de acceso vehicular con apertura eléctrica
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☐ SI	☑ NO	
3.6. GIMNASIO	☑ SI	☐ NO	arenado con pintura, el piso será en enchape de piso de caucho, con los siguientes elementos de
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	1 unidad según norma del DECRETO 190
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	5 unidades
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	Capacidad 70 kVA para suplencia parcial
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	Transformador en bóveda de 500 kVA

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:
Puerta corredera en marco melaminico y hoja tamboreada en tablero melaminico Pelikano Capri 0.7x2.1 y cerradura pico de loro negra. Riel de sobreponer negro.

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puerta en marco melaminico y hoja tamboreada en tablero melaminico Pelikano Capri 0.95x2.1 y cerradura Bonuit 901.

	Materiales a utilizar :
4.5. ACABADOS PISOS	
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Enchape en Piso laminado marca Belcoreal ref. Vitality deluxe 2V grooves aqua protect HDF 8mm
4.5.2. HALL'S	Enchape en Piso laminado marca Belcoreal ref. Vitality deluxe 2V grooves aqua protect HDF 8mm
4.5.3. HABITACIONES	Enchape en Piso laminado marca Belcoreal ref. Vitality deluxe 2V grooves aqua protect HDF 8mm.
4.5.4. COCINAS	Enchape en Piso laminado marca Belcoreal ref. Vitality deluxe 2V grooves aqua protect HDF 8mm.
4.5.5. PATIOS	Enchape belaire duropiso 55.2x55.2 gris con boquilla color gris claro.

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
Revestimiento graniplast para los pasillos de la torre.

	Materiales a utilizar:
4.7. ACABADOS MUROS	
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Estuco arenado con pintura color nuez
4.7.2. HABITACIONES	Estuco arenado con pintura color nuez
4.7.3. COCINAS	Estuco arenado con pintura color nuez y salpicadero en tableta cerámica Bricks color blanco mate y boquilla color gris oscuro
4.7.4. PATIOS	N/A

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa de inducción de sobreponer IKEA TILLREDA
4.8.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	aminico Primadera Sukta Amazona, interior en madecor rh blanco, bisagras gama media cierre lento, cajones gama media
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	: mesón en quarstone blanco polar 15mm.
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	Conexión para calentador de paso
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	ueble inferior lavamanos frente cajon en tablero melaminico Kronospan – Cannolo con mesón en porcelana
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Enchape belaire duropiso 55.2x55.2 gris con boquilla color gris claro.
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	ha enchape en ceramica marca corona ref. Bricks color blanco mate. Boquilla color gris oscuro. Dilatadore
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☑ SI	☐ NO	Division en vidrio templado con puerta batiente, accesorios negros. Altura 2,25m.
4.9.5. ESPEJO	☑ SI	☐ NO	Espejo rectangular flotado según diseño
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: litros por descarga es capaz de evacuar hasta 400 gramos, gara
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Monocontrol Media Barcelona Mateblack, teniendo un consum
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: n acabado lacado mateblack, cuenta con consumo ultra ahorra
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: cabado mateblack de alta calidad, cuenta con tecnología de ah

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 capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☑ SI ☐ NO

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	Puerta ventana piso-techo
4.11.2. ESTUDIO	☐ SI	☑ NO	No cuenta con estudio
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	Puerta ventana piso-techo

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

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

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)	**CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.**				
CONSTRUCTORA PLINCO S.A.S.					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
O2 CASTELLANA	**3389,37**	**857,57**	**105**		
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
KR 49B 93 - 88	**2025-sep-26**	**2025-nov**	**2027-sep**	**2027-sep**	

Total Ventas: 25.171.650

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo 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				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
16. TERRENOS	4.460.000	4.460.000	0,000	4.460.000																					
17. RECURSOS PROPIOS	740.000	740.000	0,000		740.000																				
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	11.000.000	11.000.000	0,000				900.000	2.200.000	1.700.000	1.700.000	1.500.000	1.400.000	800.000	800.000											
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN	6.699.679	6.699.679	0,000		3.251.394	887.686	463.338	564.882	616.708	652.435	263.236														
21. VENTAS PROYECTO	18.471.971	18.471.971	0,000											6.200.000	6.200.000	6.071.971									
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	**41.371.650**	**41.371.650**	**0,000**		**3.991.394**	**887.686**	**1.363.338**	**2.764.882**	**2.316.708**	**2.352.435**	**1.763.236**	**1.400.000**	**800.000**	**7.000.000**	**6.200.000**	**6.071.971**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
24. TERRENOS	4.460.000	4.460.000	0,000													4.460.000									
25. COSTOS DIRECTOS	10.831.981	10.831.981	0,000		155.672	1.488.599	1.739.079	1.331.807	1.500.138	1.570.685	1.353.824	963.207	495.622	138.032	95.316										
26. COSTOS INDIRECTOS	5.018.428	5.018.428	0,000		1.487.492	489.772	489.772	573.174	593.593	459.807	290.169	164.383	164.383	104.643	45.352	155.888									
27. GASTOS FINANCIEROS	1.633.256	1.633.256	0,000					25.200	86.800	134.400	182.000	218.400	252.000	274.400	296.800	163.256									
28. GASTOS DE VENTAS	956.014	956.014	0,000		267.466	57.379	57.379	57.379	57.379	57.379	57.379	57.379	57.379	57.379	57.379	114.758									
29. RECURSOS PROPIOS	740.000	740.000	0,000													740.000									
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	11.000.000	11.000.000	0,000											2.600.000	4.200.000	4.200.000									
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																						
33. TOTAL USOS	**34.639.679**	**34.639.679**	**0,000**		**1.910.630**	**2.035.750**	**2.286.230**	**1.987.560**	**2.237.910**	**2.222.271**	**1.883.372**	**1.403.369**	**969.384**	**3.174.454**	**4.694.847**	**9.833.902**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**6.731.971**	**6.731.971**			**2.080.764**	**-1.148.064**	**-922.892**	**777.322**	**78.798**	**130.164**	**-120.136**	**-3.369**	**-169.384**	**3.825.546**	**1.505.153**	**-3.761.931**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO					**2.080.764**	**932.700**	**9.808**	**787.130**	**865.928**	**996.092**	**875.956**	**872.587**	**703.203**	**4.528.749**	**6.033.902**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**	**2.271.971**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-24-1637 Radicado SNR 11001-5-24-1637	
Acto Administrativo No.	11001-5-25-0914	Fecha de Radicacion: 31-oct.-2024 Fecha Debida Forma 31-oct.-2024	PAGINA. 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 16-abr.-2025	FECHA DE EJECUTORIA: 30 ABR 2025	VIGENCIA: 30 OCT 2026	

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y

CONSIDERANDO

1.SOLICITANTE(S): la Sociedad CONSTRUCTORA PLINCO S.A. NIT 860054967-9 Representante Legal PLINIO EDUARDO NAVARRO CC 14201233,Fideicomitente del Fideicomiso CASTELLANA PARQUE NIT 830053812, presentó solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicados(s) en la dirección KR 49 B 93 88 Actual con Chip(s): AAA0287YREA y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C2187622. Urbanización: LA CASTELLANA, Manzana: 32 Lote(s): 13, 14 Y 15

2.ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001521118829	11001-5-22-2478	Licencia de Construcción	28/jul./2022	24/ago./2022
11001524124??	11001-5-24-2411	Revalidación Licencia	22/oct./2024	30/oct./2024

3.MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresitencia vigentes según el siguiente marco normativo

POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:21 - Los Andes	SECTOR NORMATIVO:11	USOS:I	EDIFIC.:A
AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	REMOCIÓN EN MASA:Baja	INUNDACIÓN:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-300

4.COMUNICACIÓN VECINOS: Que mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.VALLA: Que reposan en el expediente los registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015

6.CONSTITUCIÓN EN PARTE: Que ningún vecinos ni tercero interesado se constituyó en parte

7.PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1.Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato: 4 localizado en la dirección KR 49 B 93 88 Actual - Chip:AAA0287YREA - Matrícula Inmobiliaria:50C2187622 de la localidad de Barrios Unidos-para modificar la totalidad de la edificación aprobada, eliminando el sótano, aumentando las unidades de vivienda y cambiando su destinación a VIS y disminución del número de estacionamientos. El proyecto queda así: El edificio O2 CASTELLANA que se desarrolla en una edificación en 6 pisos con el primero destinado a estacionamiento y equipamiento comunal, para 105 unidades de vivienda (VIS) con 13 cupos de estacionamientos privados, 5 de visitantes, uno de los cuales cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y 9 cupos de bicicletas, con las siguientes caracteristicas básicas:

ARTÍCULO 2. Titulares en calidad de Fideicomitente CONSTRUCTORA PLINCO S.A. NIT 860054967-9 Representante Legal PLINIO EDUARDO NAVARRO CC 14201233

ARTÍCULO 3 : Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matricula Profesional
Arquitecto	ESTEBAN FELIPE RAUHUT SALA	Cédula Ciudadanía-1020727209	Proyectista	A41162016-1020727209
Ingeniero	JHON ANDERSON URIBE VASQUEZ	Cédula Ciudadanía-1110450085	Revisor Independiente	70202-244955
Ingeniero	PLINIO EDUARDO NAVARRO	Cédula Ciudadanía-14201233	Constructor Responsable	25000-10875
Ingeniero	ALFONSO URIBE SARDINA	Cédula Ciudadanía-79154597	Geotecnista	25202-20489
Ingeniero	PEDRO ANTONIO PORRAS	Cédula Ciudadanía-80055627	Diseñador Estructural / Diseñador Elem No Estructurales	25202099232

ARTÍCULO 4 Caracteristicas del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: O2 CASTELLANA — **4.2 Estrato:** 4

4.3 Usos:

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PÚBL.
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	105	13	5
Sistema: Loteo Individual	Total	105	13	5

4.4 Estacionamientos:

Bicicletas:	9
Depósitos:	0
Motos:	0
Micromovilidad:	0
Cero Emisiones:	0
Cargue y Des.:	0
Discapacitados :	1

4.5 Cuadro de Áreas

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	857,75	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SÓTANO(S):	0	VIVIENDA	0,00	344,45	344,45	0,00	3.044,92	0,00	3.389,37
SEMISÓTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	516	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	2873,37	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	341,75	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	3389,37	**TOTAL INTERV**	0,00	344,45	344,45	0,00	3.044,92	0,00	3.389,37
		GEST ANT	3849,4	AREA DISM/DEM	804,48	Tot Const	3389,37		
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	**VIVIENDA VIS**	No. Unidades:	105	Area (m2):	3389,37
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	**CARGAS VIS**	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría

No PISOS HABITABLES	5 (LC VIG)
ALTURA MÁX EN METROS	22.50 (LC VIG)
SÓTANOS	NO PLANTEA
SEMISOTANO	NO PLANTEA
No. EDIFICIOS	1 (LC VIG)
PISO NO HABITABLE	SÍ
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No

4.6.5 Indices

INDICE DE OCUPACIÓN.	0.60
INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2.79

4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público

ANTEJARDIN	
3.50 M POR LA KR 40 B (LC VIG)	
3.50 M POR LA CL 94 (LC VIG)	
CERRAMIENTO	
Altura:NO PLANTEAmts-Longitud mts 0	
VOLADIZO	
0.80 M POR LA KR 40 B (LC VIG)	
0.80 M POR LA CL 94 (LC VIG)	
DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0

4.6.3 Aislamientos

TIPOLOGIA.	CONTINUA	
AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
POSTERIOR	5.00 (LC VIG)	Terreno

4.6.4 Equipamiento Comunal Privado

	%	Mts².
DESTINACIÓN.		
ZONAS RECREA.	91.2	601,05
SERVICIOS COMUNALES	19.90	127,48
ESTAC. ADICIONALES	NO APLICA	

4.6.6 Otros Cerramientos

Uso	Tipo	Nivel	Mts

4.6.7 Estructuras

TIPO DE CIMENTACIÓN.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Combinado
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	Si	MODAL	No
OTROS			

ARTÍCULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (37) / Estudios de Suelos (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Proyecto Arquitectónico (9)

ARTÍCULO 6. La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 30 de octubre del 2026.

ARTÍCULO 7.Precisiones El área y linderos del predio corresponden con el englobe realizado sobre los predios originales de la licencia anterior. La presente licencia de construcción se expide bajo el principio de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que el proyecto está destinado a vivienda de interés social. El proyecto prevé solución de 2 viviendas para personas con movilidad reducida localizada en el apartamento 503 y 603. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. De conformidad con el artículo 11, parágrafo 3, numeral 2 del Decreto 2218 de 2015, no es exigible el pago de la participación en plusvalía, en trámites de modificación de licencia vigente, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. Ver sello de observaciones en plano arquitectónico A01.
En zonas de remoción en masa baja la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno ni restricción al uso del suelo. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales realizada por el ingeniero Jhon Anderson Uribe con M.P. No 70202-244955 TLM, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

ARTÍCULO 8.Cargas Urbanísticas

POT 190 / AC 6

APLICA 582 SERVICIOS PUB				VALOR:	
	NOMBRE OBLIGACIÓN		RESOLUCIÓN / OFICIO	FECHA	VALOR
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No			0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No			0
IDRD	ZONAS VERDES	No			0
IDRD	OBLIGACIONES URB	No			0
	OBLIGACIONES VIP				0

ARTÍCULO 9.Impuestos, gravamenes, tazas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	15-abr.-2025	25320001510	$635.958.000,00	$16.535.000,00	344,45

ARTÍCULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del articulo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO 11.Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12.Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, 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.
5. 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
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

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.

8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano èn el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. 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.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. 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.
19. 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 2154 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaria Distrital de Planeación .
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
22. 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 se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y /o la norma que lo modifique o complemente)
24. La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
b. 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.
c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
d. Reparar los daños, averíos o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales

26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C..

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Diego Andrés Neira Nieto A22592023-1032414538	Camila Castell Córdoba MP 25202090293 CND	Diana Esperanza Rueda Rodriguez TP 274797

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-2411 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2478 del 28 de julio de 2022, para el proyecto 02 LA CASTELLANA ubicado en la KR 49 B 93 88 de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C."

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTA D.C.,
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que el día 28 de julio de 2022 este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2478 otorgó Licencia de Construcción, en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto 02 LA CASTELLANA, ubicado en la KR 49 B 93 88, KR 49 B 93 78, CL 94 49 A 27 y KR 49 B 93 94 de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C. con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 24 de agosto de 2022, fecha de su ejecutoria.

2. Que en el anterior Acto Administrativo figuran como titulares la sociedad BANCO CORPBANCA con NIT. 890.903.937-0, la señora ROSALBA ROMERO DE GANTIVA identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 20.827.509, el señor DIEGO FERNANDO GANTIVA ROMERO identificado con con la Cédula de Ciudadanía No. 79.788.181, el señor JAIME ALBERTO CATAÑO CATAÑO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.522.040, el señor JUAN GUILLERMO CATAÑO CATAÑO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.412.864, el señor LUIS MIGUEL CATAÑO CATAÑO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.275.564, la señora MARIA VIRGINIA CATAÑO CATAÑO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 24.380.523, el señor ORLANDO ERNESTO GANTIVA ROMERO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.402.310, el señor PEDRO JULIO GANTIVA ROMERO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.437.048 y el señor FERNANDO EDWIN DIEZ GOMEZ identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.308.590.

3. Que en el Acto Administrativo citado figura como Constructor Responsable, el ingeniero PLINIO EDUARDO NAVARRO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.201.233 y Matrícula Profesional No. 25000-10875.

4. Que el 30 de agosto de 2024, mediante Formulario Único Nacional radicado con el No. 11001-5-24-1247, el arquitecto GONZALO VARGAS AYALA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.112.235, en calidad de apoderado de la sociedad CONSTRUCTORA PLINCO S.A. con NIT. 860.054.967-9, fideicomitente constructor del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE le solicitó a este Despacho la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante la Resolución No. 11001-5-22-2478 del 28 de julio de 2022.

5. Que en la documentación presentada se observa que mediante Escritura pública No. 008 del 3 de enero de 2023, protocolizada en la Notaria Segunda de Ibagué, se englobaron los predios licenciados ubicados en la KR 49 B 93 88; KR 49 B 93 78, CL 94 49 A 27 y KR 49 B 93 94

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-2411 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2478 del 28 de julio de 2022, para el proyecto 02 LA CASTELLANA ubicado en la KR 49 B 93 88 de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C."

derivándose en consecuencia el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2187622 y la nomenclatura KR 49 B 93 88, dirección actual del proyecto 02 LA CASTELLANA.

6. Que el día 13 de septiembre este Despacho elevó requerimiento a los interesados, el cual fue atendido el día 17 de octubre adjuntando el cuadro de áreas.

7. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.6.1.2.4.3, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece que:

   "(...)el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el Constructor Responsable presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones: (...)

   3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento. que haga sus veces. (...)"

8. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala igualmente que *"Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación,* ***tendrán el mismo término de su vigencia*** *y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses".*

9. Que conforme a lo establecido en el Artículo precitado, la solicitud de Revalidación de la Licencia de Construcción que nos ocupa cumple con los requisitos exigidos en este precepto, por cuanto se efectuó dentro de los dos meses siguientes al vencimiento de esta y, el Constructor Responsable, el ingeniero PLINIO EDUARDO NAVARRO, antes identificado, certificó bajo la gravedad del juramento, un avance de obra superior al 50 % en la construcción de la estructura portante.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER a la sociedad CONSTRUCTORA PLINCO S.A. con NIT. 860.054.967-9, representada por el ingeniero PLINIO EDUARDO NAVARRO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.201.233, en calidad de fideicomitente constructor del FIDEICOMISO CASTELLANA PARQUE, por una sola vez, la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-2411 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2478 del 28 de julio de 2022, para el proyecto 02 LA CASTELLANA ubicado en la KR 49 B 93 88 de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C."

2478 del 28 de julio de 2022, para el proyecto 02 LA CASTELLANA ubicado en la KR 49 B 93 88 de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO: Hace parte del presente Acto Administrativo, la certificación de avance de obras y el cuadro de áreas suscritos por el Constructor Responsable de las obras el ingeniero PLINIO EDUARDO NAVARRO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.201.233 y Matrícula Profesional No. 25000-10875.

ARTÍCULO SEGUNDO: VIGENCIA. El término de vigencia de la Revalidación de la Licencia de Construcción que se concede, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables, por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses.

ARTÍCULO TERCERO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del constructor responsable de las obras, contenidas en la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2478 del 28 de julio de 2022.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante esta Curadora Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Disfrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CURADORA URBANA 5 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Revisó: Félix Bonilla Eslava – Director Jurídico.
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa– Abogada

FECHA DE EJECUTORIA: 30 OCT 2024

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:	5
11001-5-21-1829	

Acto Administrativo No. 11001-5-22-2478

Fecha de Radicacion: 07-dic.-2021

PAGINA. 1

FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:
28-jul.-2022	24 AGO 2022	24 AGO 2024

KR 49 B 93 88 Actual / KR 49 B 93 78 Actual / CL 94 49 A 27 Actual / KR 49 B 93 94 Actual

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO , en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 4 localizado en la dirección KR 49 B 93 88 Actual / KR 49 B 93 78 Actual / CL 94 49 A 27 Actual / KR 49 B 93 94 Actual - Chip:AAA0057JEOM / AAA0057JEPA / AAA0057JFFT / AAA0057JFHY - Matrícula Inmobiliaria:50C-1178134 / 50C-1183082 / 50C-1183083 / 50C-168720 de la localidad de Barrios Unidos-para el proyecto LA CASTELLANA, el cual se desarrolla en una edificación en seis (6) pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal y cinco (5) pisos habitables para cuarenta (40) unidades de vivienda (No VIS). Se plantean cuarenta (40) cupos de estacionamiento privados, ocho (8) de visitantes, uno de los cuales cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y 24 cupos para bicicletas. Titulares: en Calidad de Propietario BANCO CORPBANCA NIT 890903937-0 Representante Legal MAGDA LILIANA SUAREZ MENDOZA CC 46661701 / Propietario ROSALBA ROMERO DE GANTIVA CC 20827509 / Propietario DIEGO FERNANDO GANTIVA ROMERO 79788181 / Propietario JAIME ALBERTO CATAÑO CATAÑO 79522040 / Propietario JUAN GUILLERMO CATAÑO CATAÑO 80412864 / Propietario LUIS MIGUEL CATAÑO CATAÑO 79275564 / Propietario ORLANDO ERNESTO GANTIVA ROMERO 19402310 / Propietario MARIA VIRGINIA CATAÑO CATAÑO 24380523 / Propietario PEDRO JULIO GANTIVA ROMERO 19437048 / Propietario FERNANDO EDWIN DIEZ GOMEZ 8308590 Constructor Responsable: PLINIO EDUARDO NAVARRO Con CC :14201233 Mat: 25000-10875. Urbanización: LA CASTELLANA, Manzana: 32 Lote(s): 13, 14 Y 15 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - Decreto 190/2004	a. UPZ No:21 - Los Andes	b. SECTOR NORMATIVO:11	c. USOS:1	d. EDIFIC.:A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	b. Inundación:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-300

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: 02 LA CASTELLANA — 3.2 Estrato: 4

3.3 USOS:

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PÚBL.
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	40	40	8
Sistema: Loteo Individual	Total	40	40	8

3.4 ESTACIONAMIENTOS:

Sec. Demanda:	8
Bicicletas:	24
Depósitos:	0
Motos:	0

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	857,75	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	770	VIVIENDA	3.849,40	0,00	3.849,40	0,00	0,00	0,00	3.849,40
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	515,8	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	2563,6	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	341,95	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	3849,4	TOTAL INTERV	3.849,40	0,00	3.849,40	0,00	0,00	0,00	3.849,40
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	1088,32	Tot Const	3849,4	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA VIP		No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del area y unidades de vivienda del proyecto			

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	5
b. ALTURA MAX EN METROS	22.50
c. SOTANOS	1
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA
e. No. EDIFICIOS	1
f. PISO NO HABITABLE	SÍ
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
h. INDICE DE OCUPACION.	0.60
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2.64

5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN	
3.50 M POR LA KR 40 B	
3.50 M POR LA CL 94	
b. CERRAMIENTO	
Altura:NO APLICA mts-Longitud mts 0	
c.VOLADIZO	
0.80 M POR LA KR 40 B	
0.80 M POR LA CL 94	
h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0

5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

TIPOLOGIA.	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	**METROS**	**NIVEL**
POSTERIOR	5.00	Terreno

5.4 ESTRUCTURAS

TIPO DE CIMENTACIÓN.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórticos En Concreto Dmo
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No
OTROS			

5.5 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN.	%	Mts².
ZONAS RECREATIVAS.	93.72	203.6
SERVICIOS COMUNALES	19.15	41.6
ESTAC. ADICIONALES	NO APLICA	

6.PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

El área y linderos del predio corresponden con la descripción de las escrituras y el plano de loteo. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. Se autoriza el cerramiento del aislamiento posterior contra los predios colindantes en longitud de 32.90 metros. De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Jhon Anderson Uribe con M.P. No. 70202-244955 TLM cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutiva del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

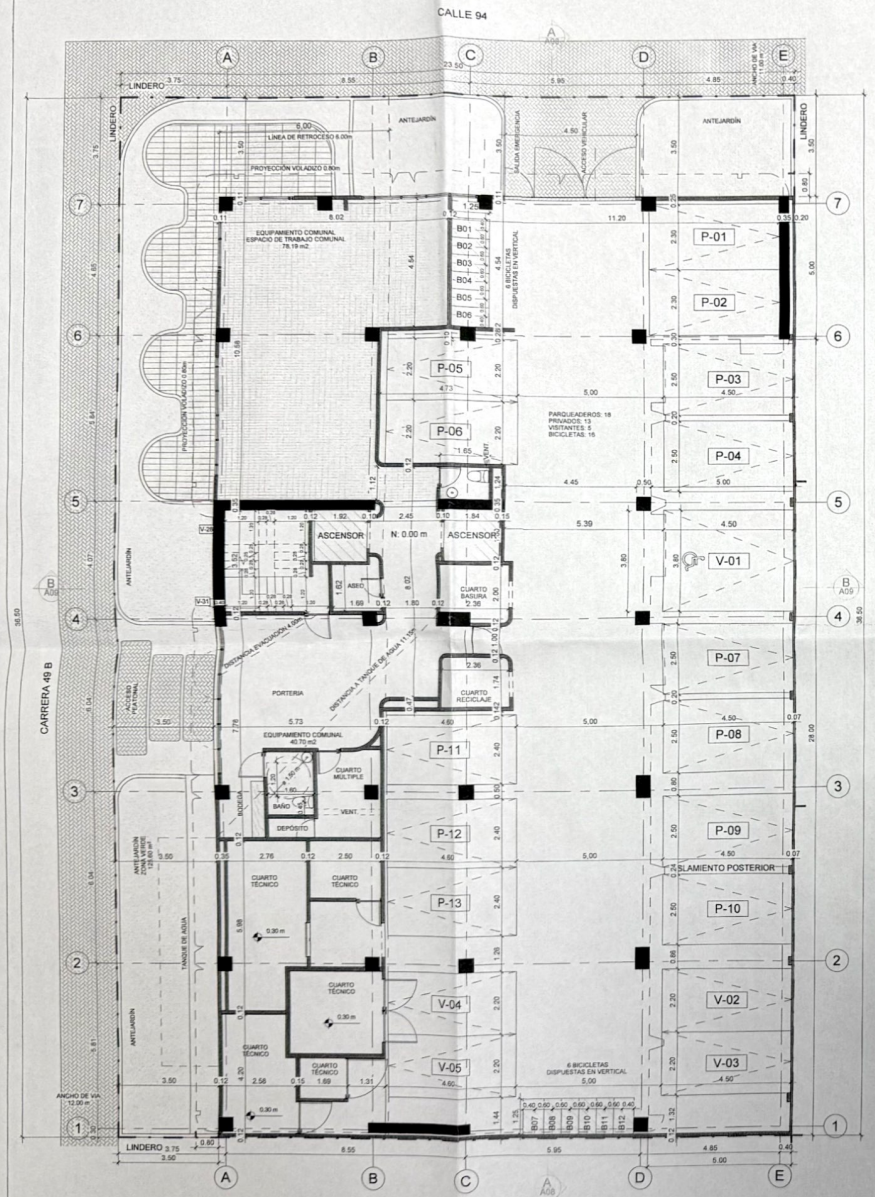
Planos Estructurales (16) / Estudios de Suelos (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Proyecto Arquitectónico (8) / Memoria de Cálculo (1)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

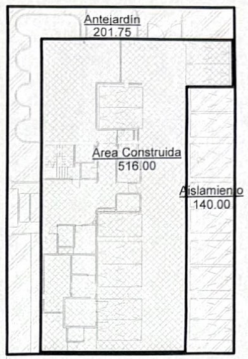
Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	27-jul.-2022	22320004124	5258280000	136715000	3849,4

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq.ADRIANA LÓPEZ MONCAYO .

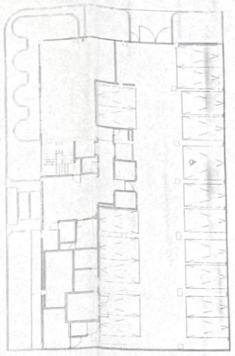
Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Fernando Castillo Barcias MP 25700-38660 CND	Camila Castell Cordoba MP 25202090293 CND	Lorena Alvarez T.P. 215404	Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND



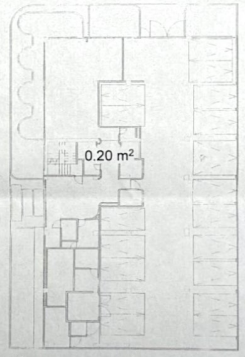
1 Nivel 1
1 : 100



ÁREA CONSTRUIDA



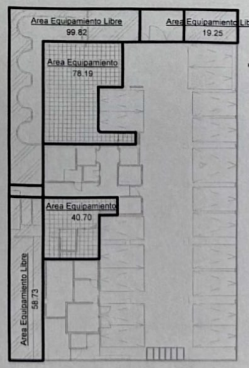
ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN



ÁREA AMPLIACIÓN



ÁREA MODIFICACIÓN



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. DIEGO NEIRA NIETO
M.P. A22372023-10324145 38

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
N° RADICACIÓN

PROYECTO

O2 CASTELLANA

O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LAEME
RAUHUT

Esteban Rauhut
A41162016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL

CEYCO INGENIERIA

Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR

Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

CONTENIDO :

Planta Nivel 1

PLANO:

A02

ESCALA:

1:100

CU 5250 1252 -

Scanned with CamScanner

CUADRO DE ÁREAS
EDIFICIO O2 CASTELLANA

		EXIGIDO		PLANTEADO	
Área lote	857,75				
Área libre	341,75				
Índice Ocupación	0,70	600,43		0,60	516,00
Índice Construcción	3,00	2.573,25		2,79	2.395,20

NIVEL	M² CONSTRUIDOS APROBADOS L.C. 11001-5-22-2478	MODIFICADOS	AMPLIADOS	DISMINUIDOS	CONSTRUIDOS TOTALES	M² para ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN APROBADOS L.C. 11001-5-22-2478	AMPLIADOS	DISMINUIDOS	I.C. TOTAL	ÁREA LIBRE (m²)	ÁREA NETA VIVIENDA (m²)
SÓTANO 1	770,00			770,00	-	-			-	-	-
PISO 1 - NH	515,80	516,00	0,20	8,62	549,78	-			-	341,75	-
PISO 2	558,40	549,78	-	8,62	549,78	500,10	-	21,06	479,04	-	358,71
PISO 3	558,40	549,78	-	8,62	549,78	500,10	-	21,06	479,04	-	358,71
PISO 4	558,40	549,78	-	8,62	549,78	500,10	-	21,06	479,04	-	358,71
PISO 5	558,40	549,78	-	8,62	549,78	500,10	-	21,06	479,04	-	358,71
PISO 6	266,40	548,78	283,38		549,78	266,40	212,64		479,04	-	358,71
CUBIERTA	63,60	124,47	60,87		124,47	-			-	423,25	-
TOTAL	**3.849,40**	**3.389,37**	**344,45**	**804,48**	**3.389,37**	**2.266,80**	**212,64**	**84,24**	**2.395,20**	**765,00**	**1.793,55**

CUADRO USOS	
UNIDADES DE VIVIENDA VIS	105

CUADRO DE PARQUEADEROS			
PARQUEOS	EXIGIDOS		PLANTEADOS
Privados	1 cada 8 un.	13,1	13
Visitantes	1 cada 18 un.	5,8	5
Discapacitados		1 (Incluido)	1 (Incluido)
TOTAL	**18**		**18**

CUADRO DE PARQUEADEROS DE BICICLETAS		
	EXIGIDOS	PLANTEADOS
1 cada 2 unidades	**9**	**9**

CUADRO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

EXIGIDO	6 m2 por vivienda		630,00
NIVEL	Zonas verdes y recreativas en áreas libres	Servicios comunales en áreas construidas	
PISO 1 - NH	127,80		118,80
PISO 2	0,00		0,80
PISO 3	0,00		0,80
PISO 4	0,00		0,80
PISO 5	0,00		0,80
PISO 6	0,00		0,80
CUBIERTA	423,25		4,59
TOTAL	**601,05**		**127,48**

DESTINACIÓN		m² EXIGIDOS	m² PLANTEADOS	
Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40%	252,00	91,2%	601,05
Servicios comunales en áreas construidas	15%	94,50	19,9%	127,48
TOTAL		**630,00**	**111,07%**	**728,53**

CARGA DE OCUPACIÓN			
GRUPO DE OCUPACIÓN	FACTOR DE CARGA	ÁREA NETA	CARGA DE OCUP.
RESIDENCIAL	18	1.793,55	99,64
EQUIPAMIENTO COMUNAL	POR CUPOS		26
EQUIPAMIENTO COMUNAL	1,4	90,00	64

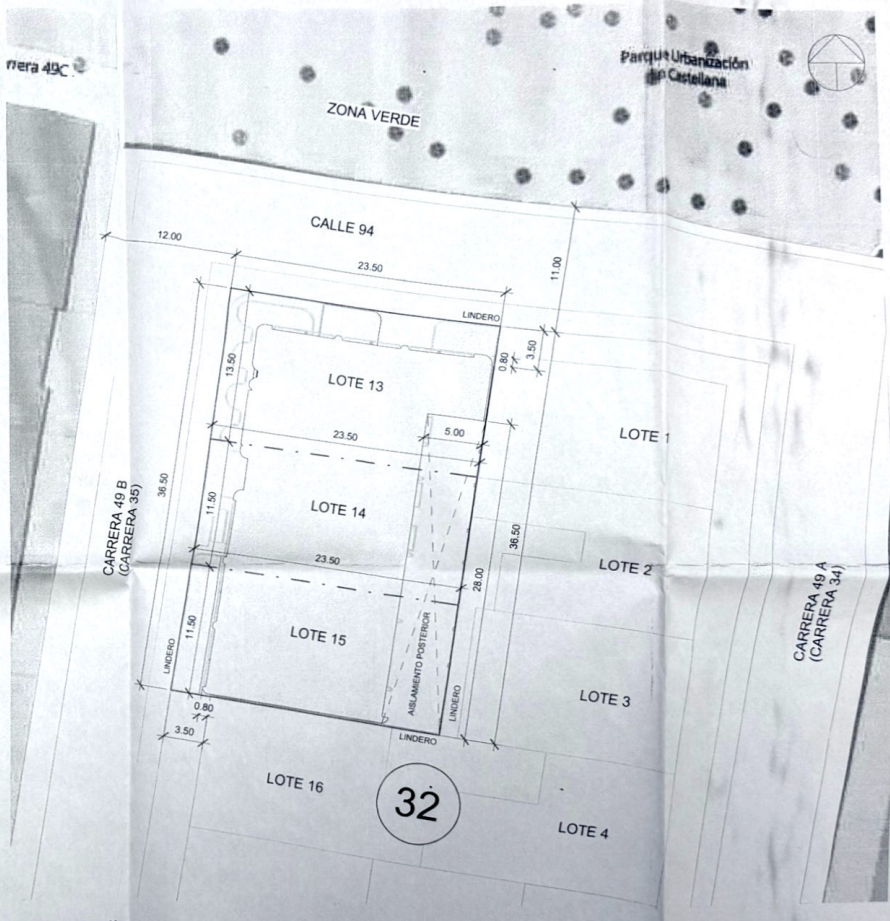
CUADRO DE ÁREAS GENERALES (m²)	
LOTE	857,75
LIBRE PRIMER PISO	341,75
SÓTANOS	0,00
PRIMER PISO	516,00
PISOS RESTANTES	2.873,37
TOTAL CONSTRUIDO	3.389,37

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo

OBSERVACIONES

Se aclara que el área objeto de modificación es 3044,92 m²

Fecha: Mayo/24 Firma:



1 Localización
1 : 250

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
ARQ. DIEGO NEIRA NIETO
M.P. A25192023-103241 4538

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
N° RADICACIÓN

PROYECTO
O2 CASTELLANA
O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
Esteban Rauhut
A41162016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL
CEYCO INGENIERÍA
Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR
Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

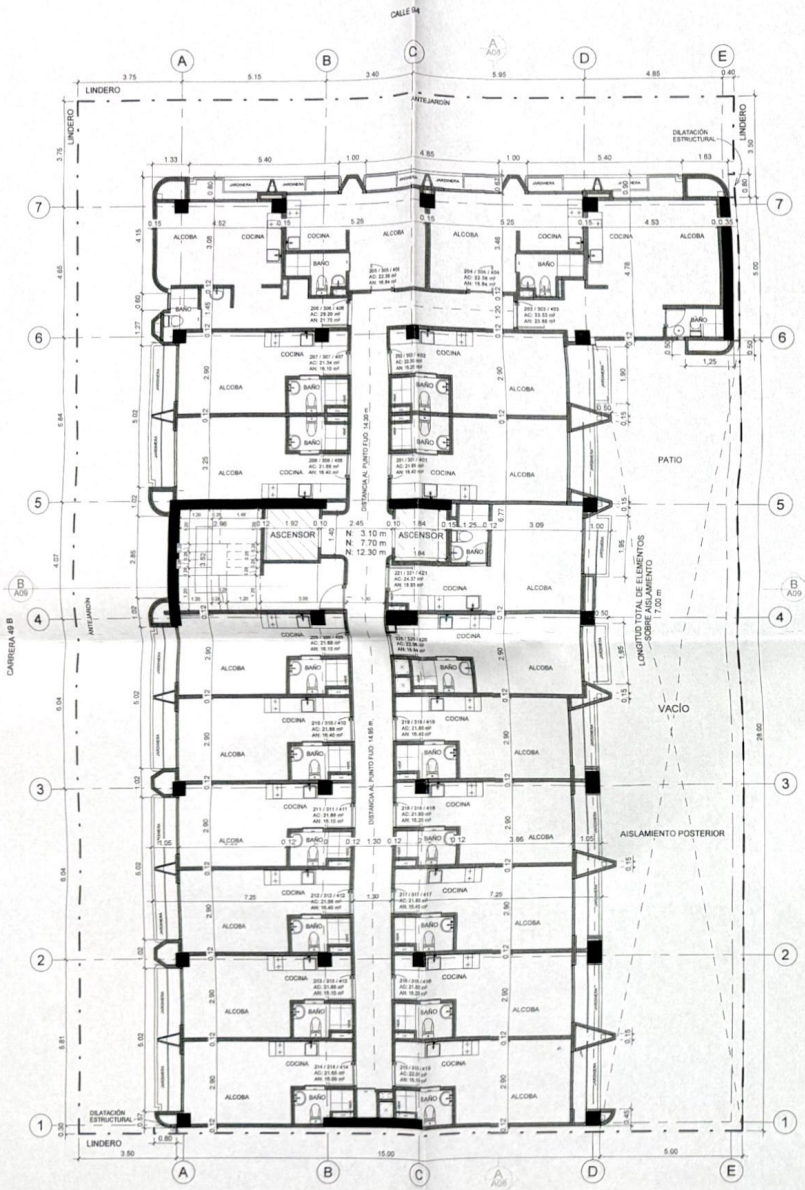
CONTENIDO :
Cuadro de Áreas
Localización

PLANO:
A01

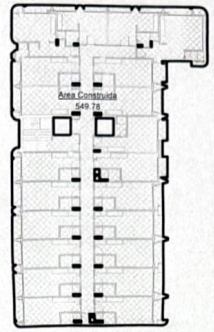
ESCALA:
1:250

CU 52501352-

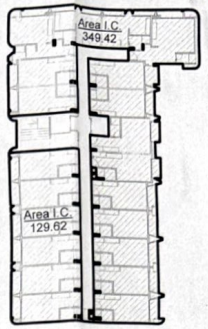
Scanned with CamScanner



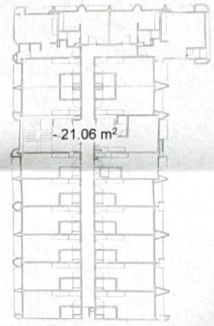
1 Nivel 2, 3 y 4
1 : 100



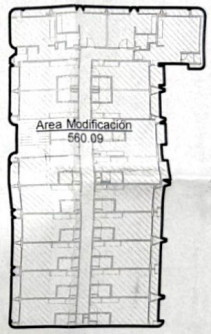
ÁREA CONSTRUIDA



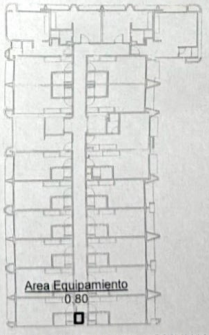
ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN



ÁREA AMPLIACIÓN



ÁREA MODIFICACIÓN



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
C.U.5
ARQ. DIEGO NEVANO
M.P. A22892023-103241438

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
N° RADICACIÓN

PROYECTO

O2 CASTELLANA

O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LAEME
RAUHUT

Esteban Rauhut
A41162016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL

CEYCO INGENIERÍA

Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR

Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

CONTENIDO :

Planta Niveles 2, 3 y 4

PLANO:

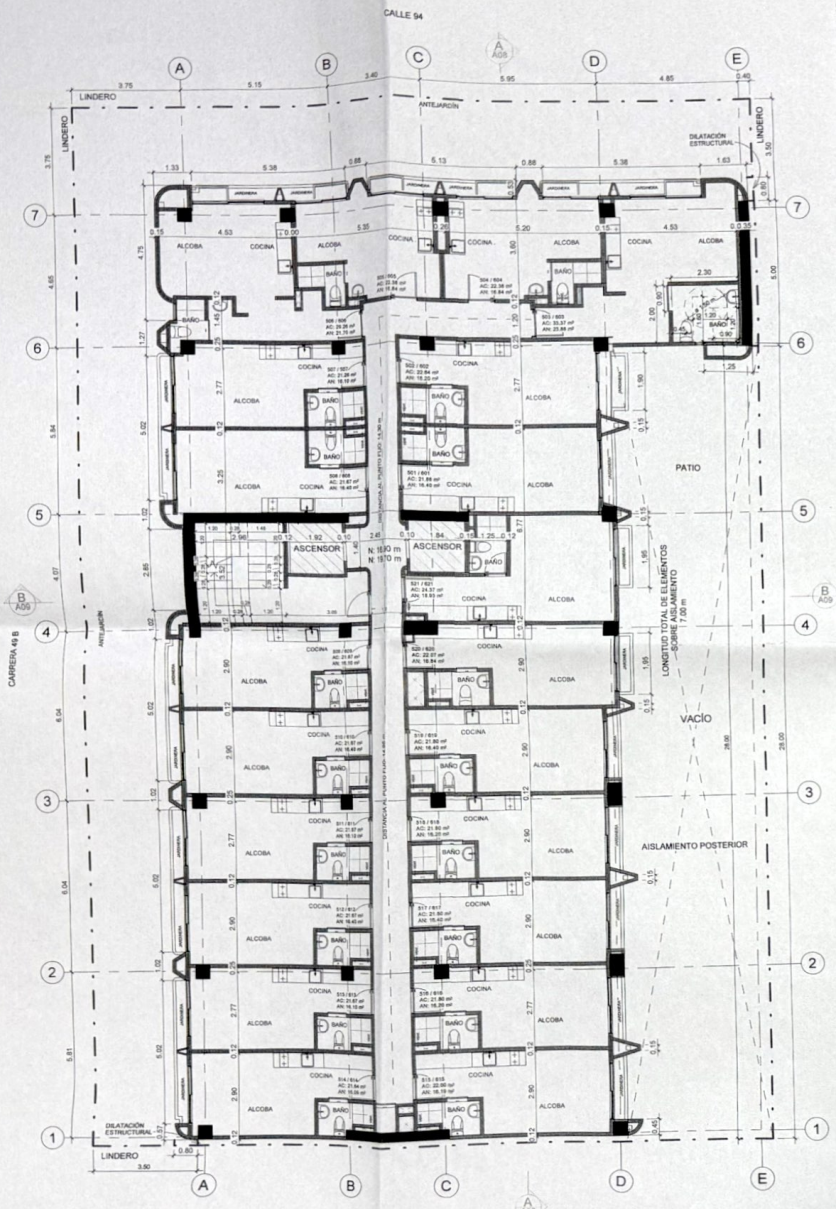
A03

ESCALA:

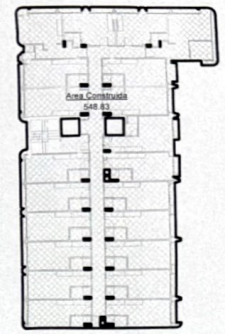
1:100

CU 5250 1352-

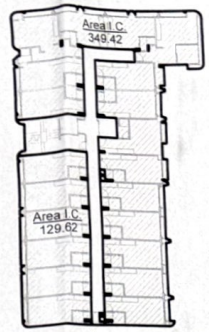
Scanned with CamScanner



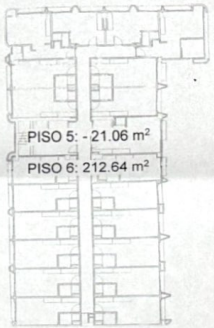
1 Nivel 5 y 6
1 : 100



ÁREA CONSTRUIDA



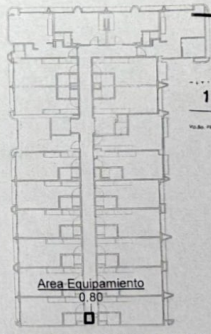
ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN



ÁREA AMPLIACIÓN



ÁREA MODIFICACIÓN



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
C.U.5

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
Nº RADICACIÓN

PROYECTO
O2 CASTELLANA
O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
LAEME RAUHUT
Esteban Rauhut
A41162015-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL
CEYCO INGENIERIA
Pedro A Parras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR
Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

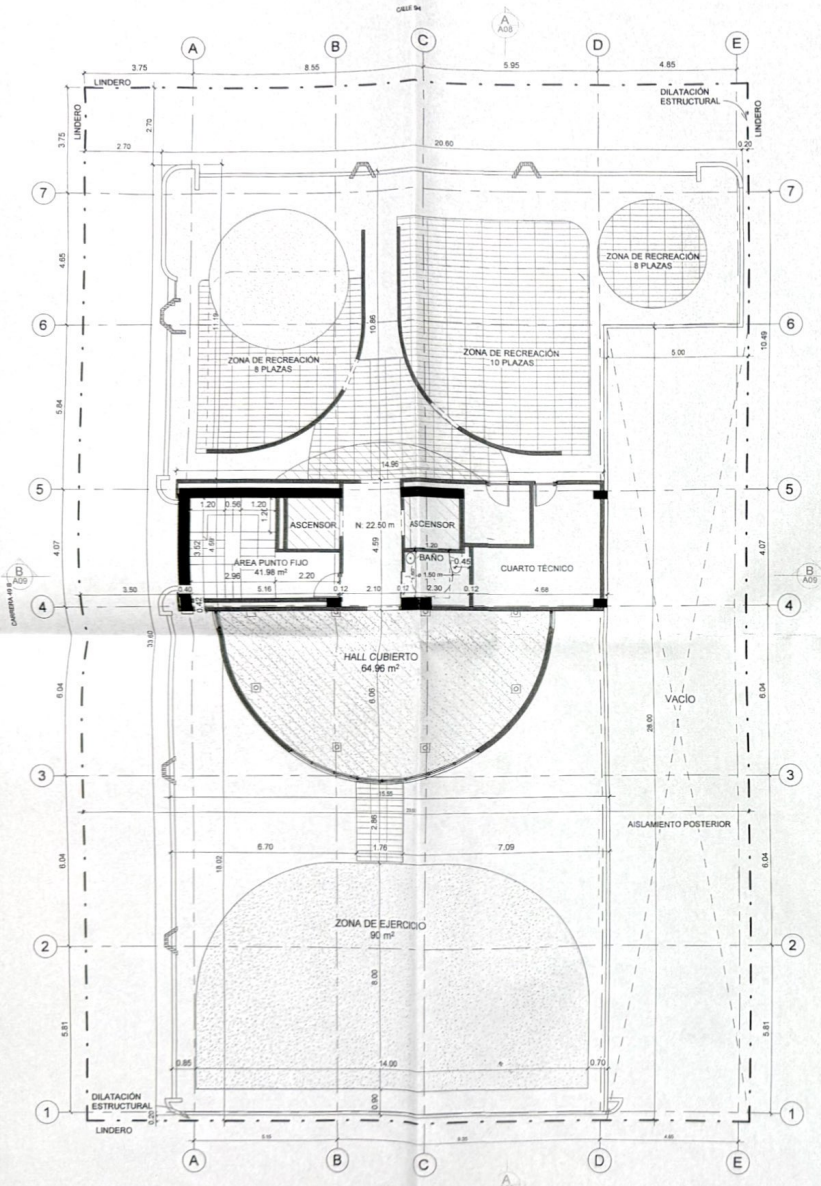
CONTENIDO :
Planta Niveles 5 y 6

PLANO:
A04

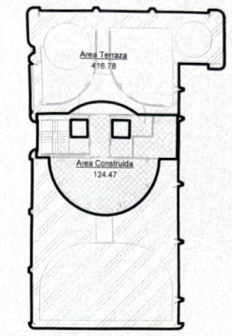
ESCALA:
1:100

CU 525013 52 -

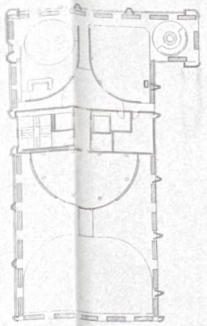
Scanned with CamScanner



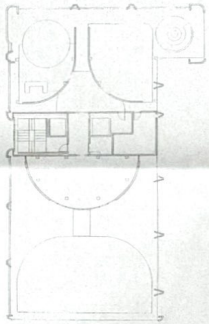
1 Cubierta Habitable
1 : 100



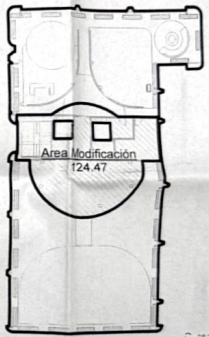
ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN

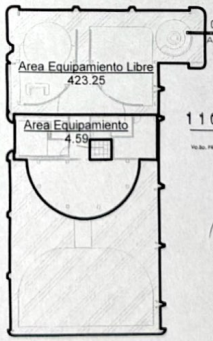


ÁREA AMPLIACIÓN



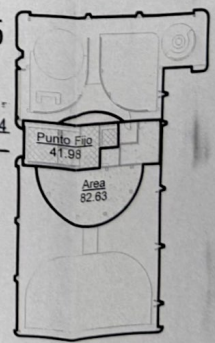
ÁREA MODIFICACIÓN

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
N° RADICACIÓN



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
C.U.5



ÁREA PUNTO FIJO

PROYECTO

O2 CASTELLANA

O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LAEME RAUHUT

Esteban Rauhut
A41162016-10207272209

DISEÑO ESTRUCTURAL

CEYCO INGENIERIA

Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR

Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

CONTENIDO :

Planta Cubierta

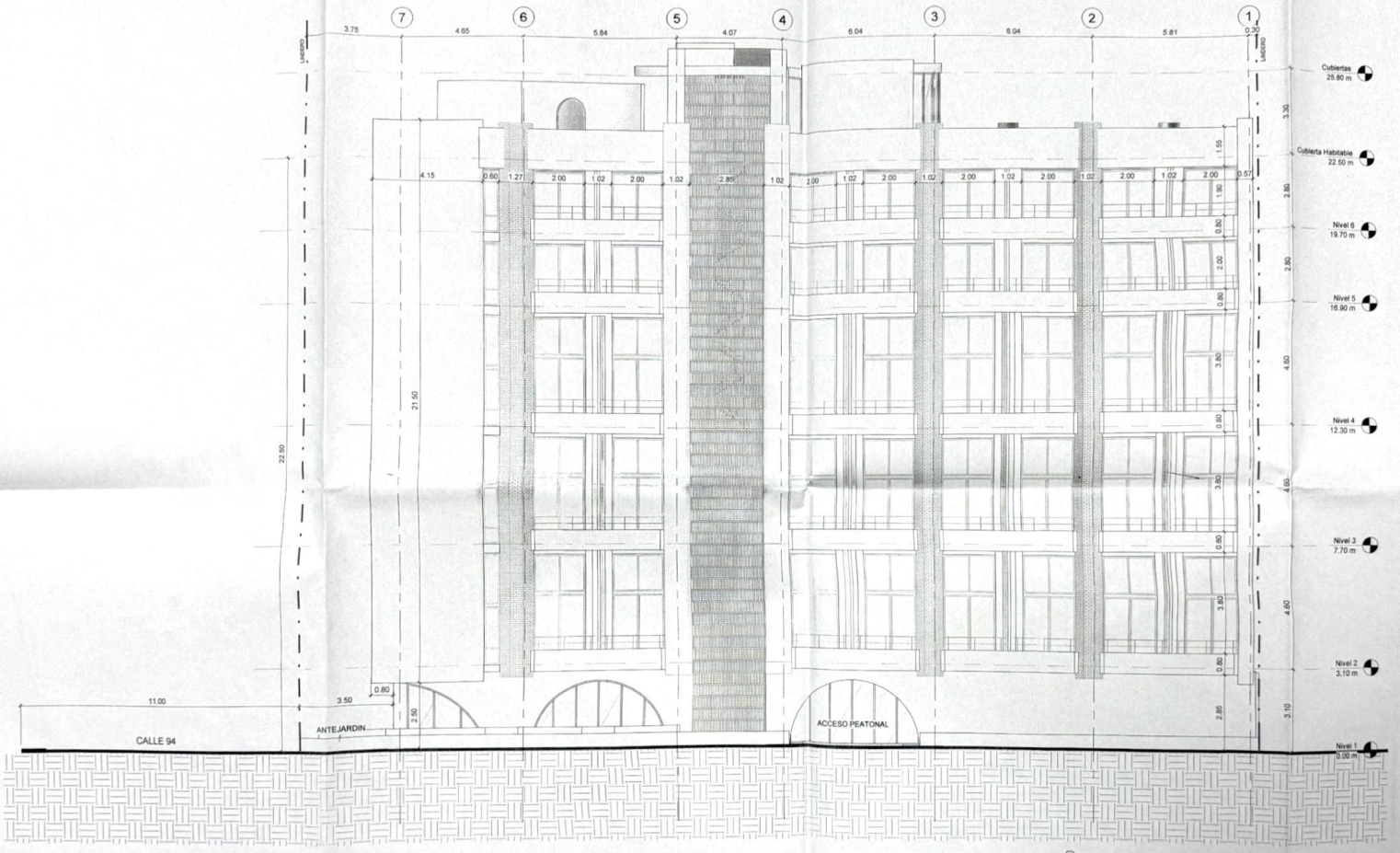
PLANO:

A05

ESCALA:

1:100

CU 525013 52-



W Fachada Oeste
1 : 100

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5725-0914
C.U.5
ARQ. DIEGO NEIRA NIETO

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
N° RADICACIÓN

PROYECTO
O2 CASTELLANA
O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
LAEME
RAUHUT
Esteban Rauhut
A4116/2016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL
CEYCO INGENIERÍA
Pedro A Pontes
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR
Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

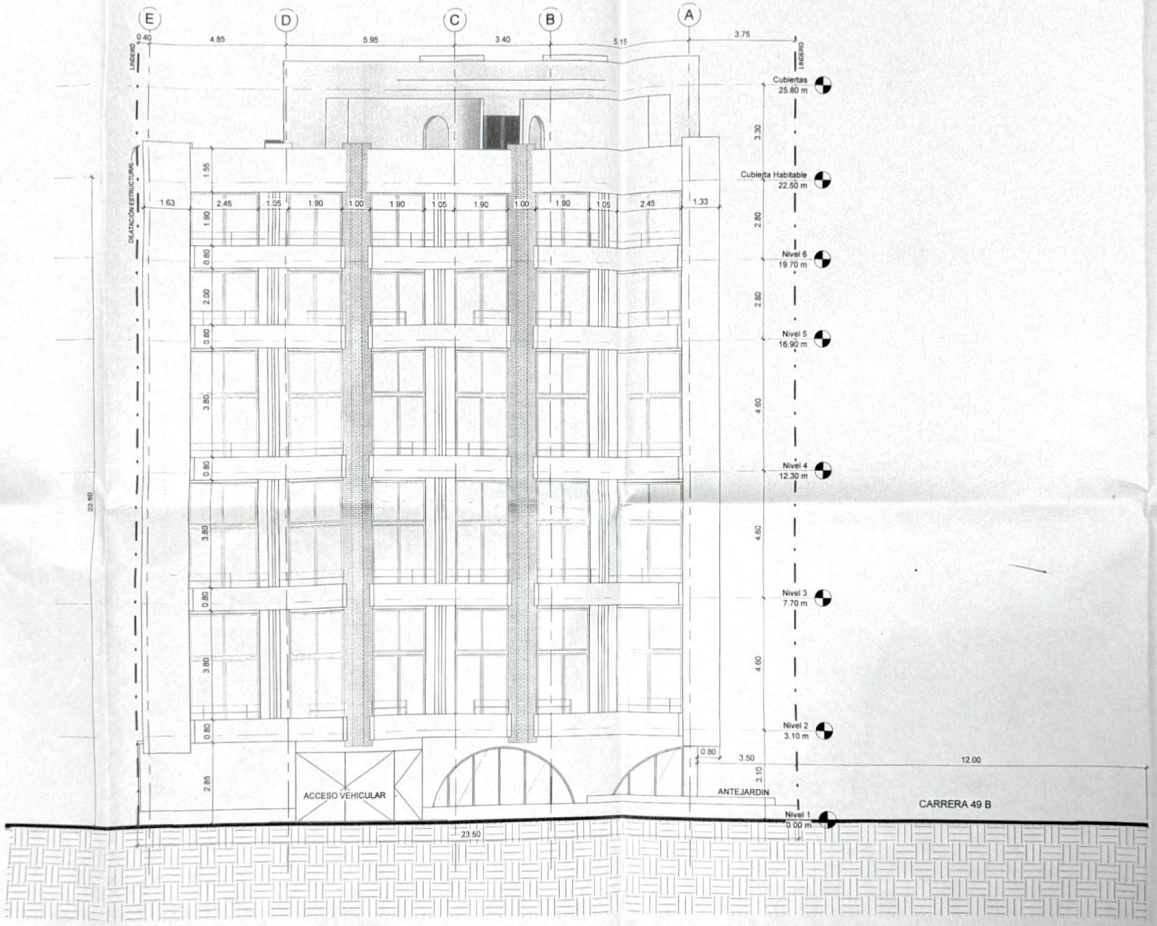
CONTENIDO :
Fachadas

PLANO:
A06

ESCALA:
1:100

CU 5250 1352 -

Scanned with CamScanner



N Fachada Norte
1 : 100

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
C.U.5
ARQ. DIEGO NIERA NIETO
M.P. A22592023-1032414538

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
N° RADICACIÓN

PROYECTO

O2 CASTELLANA

O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LAEME
RAUHUT

Esteban Rauhut
A41162016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL

CEYCO INGENIERIA

Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR

Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

CONTENIDO :

Fachadas

PLANO:

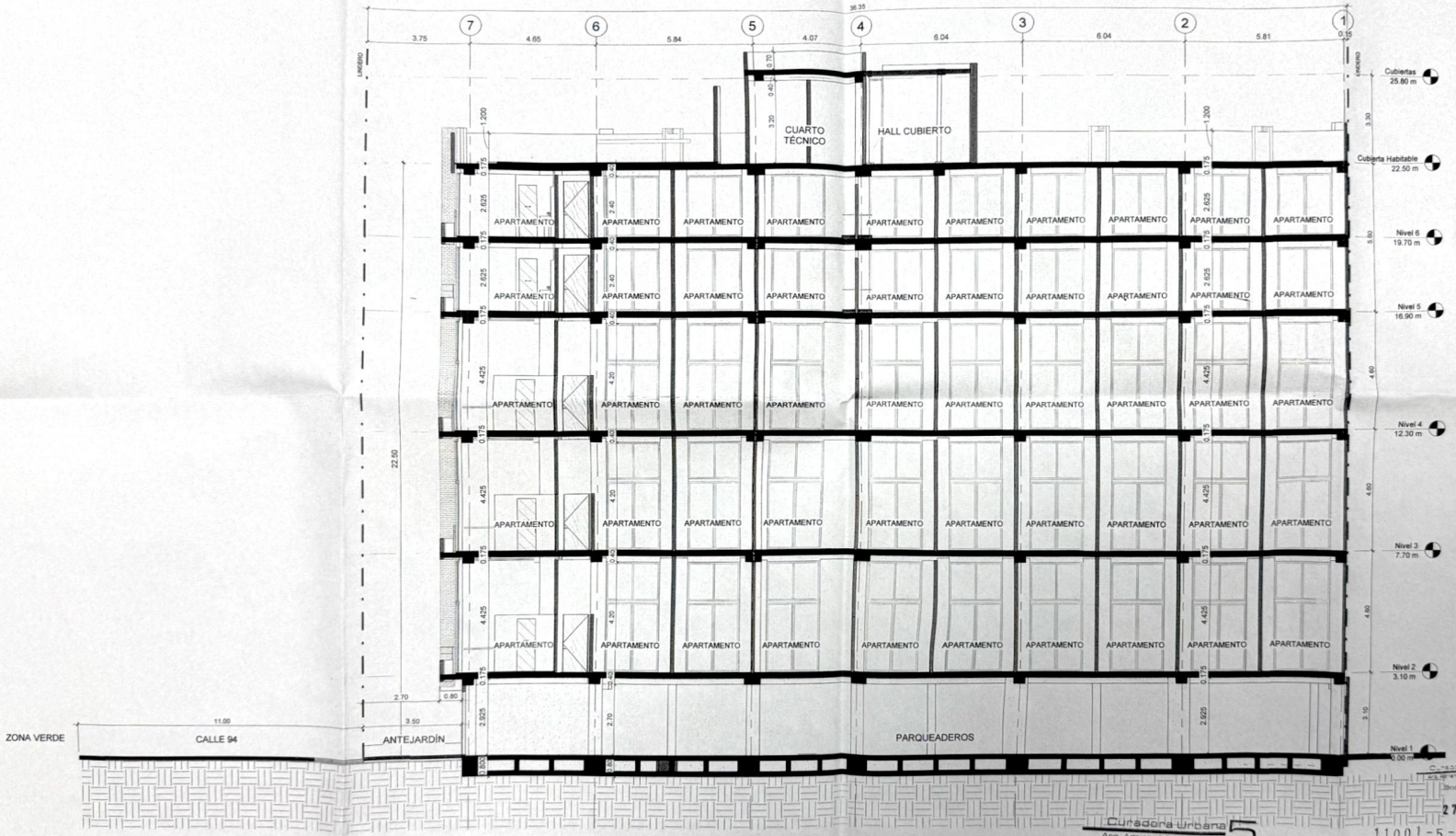
A07

ESCALA:

1:100

CU 52501352-

Scanned with CamScanner



A Corte A
1 : 100

PROYECTO

O2 CASTELLANA

O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LAEME SQUHUT

Esteban Rauhut
A41162016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL

CEYCO INGENIERIA

Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR

Pilard Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

CONTENIDO :

Cortes

PLANO:

A08

ESCALA:

1:100

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.

16 ABR 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914

C.U.5
ARQ. DIEGO NEIRA NIETO
M.P. A2259F2023-103241538

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.

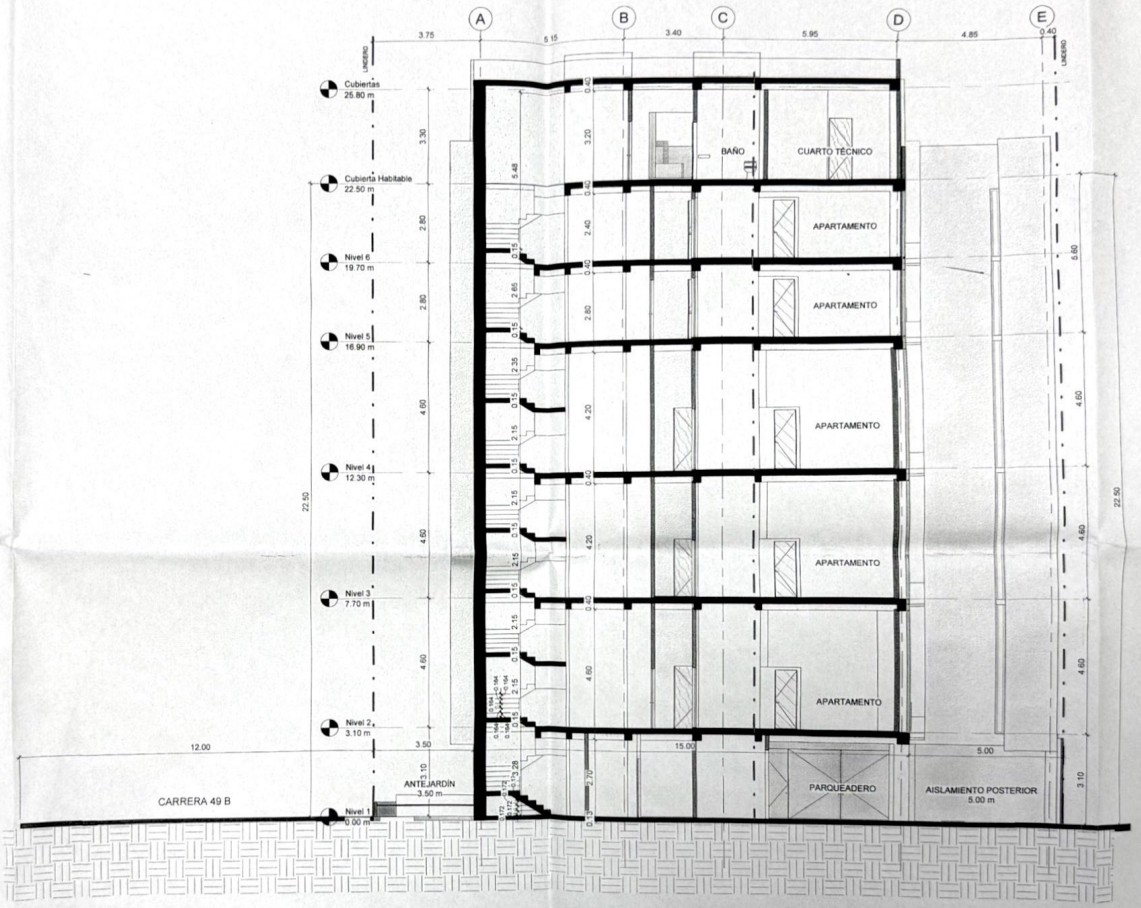
27 ENE 2025

11001-5-24-1637

Nº RADICACIÓN

CU 5250 1362

Scanned with CamScanner



B Corte B
1 : 100

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
16 ABR 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-0914
Vo.Bo. PROFESIONAL
C.U.5
ARQ. DIEGO NEIRA NIETO
M.P. A22592023-1032414538

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 ENE 2025
11001-5-24-1637
Nº RADICACIÓN

PROYECTO

O2 CASTELLANA

O2 Castellana
La Castellana - Bogotá

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

LAEME
RAUHUT

Esteban Rauhut
A41162016-1020727209

DISEÑO ESTRUCTURAL

CEYCO INGENIERIA

Pedro A Porras
25202-099232 CND

CONSTRUCTOR

Plinio Eduardo Navarro
25000-10875 CND

OBSERVACIONES :

CONTENIDO :

Cortes

PLANO:

A09

ESCALA:

1:100

CU 52501952

Scanned with CamScanner