



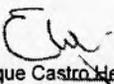
A con estar cite este No.: 2022999938150

Tipo Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL RECIBIDA

Tipo Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN INMUEBLES

Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO

Información:  
Presente este  
documento o llame al

 Alcaldía Municipal de Chía		GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA		
		RADICACION DE DOCUMENTOS	CODIGO:	GSC-FT09-V1
		PAGINAS:	1	
<b>DIRECCION DE URBANISMO</b>				
En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. <u>La actividad de enajenación solo 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.</u> Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, 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.				
<b>INFORMACION DEL SOLICITANTE</b>				
1. Solicitante: Urbanizadora Santafé de Bogotá URBANSA S.A.		2. Identificación 800.136.561-7		
3. Representante Legal de la Persona Jurídica Enrique Castro Henao		4. Registro para la ajenación de Inmuebles 186-22		
5. Dirección para notificación Cra 12 #98-35 Piso 5 Bogotá		6. Correo Electrónico urbansa@urbansa.com.co	7. Teléfono 3108578398	
<b>INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA</b>				
8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) Riviera				
9. Número y Tipo de Vivienda 216 aptos VIS		10. Viviendas, distribuidas en: Vivienda de interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio >135 smmlv		
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 35		12. Vereda Bojacá		
13. Estrato 3		14. Número de pisos 6		15. Número de Garajes 53
16. Licencia de urbanismo No. 154/21		17. Licencia de construcción No. 2022315		
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 5.605,99		19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 12.982,23		20. Área a construir para esta rad. (m2) 12.982,23
21. Matrícula Inmobiliaria (s) SON 20793791, SON 655212, SON 655213, SON 20067976, SON 20067977, SON 20067978, SON 11443789, SON 20337099, SON 20351192				
22. Zona de alto impacto		SI	NO X	23. Obras de mitigación : % de avance físico
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:		\$ 0 0 %		
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal?		SI	Escritura No	Fecha Notaría
26. Tiene gravamen hipotecario?		NO	Escritura No	Fecha Notaría
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		SI	Entidad Fiduciaria Fidu Bogotá	Escritura Fecha Notaría
28. Existe Fiducla de administración de recursos?			Contrato 31-94467	Vigencia 31-07-2025 Prorroga
<b>RADICACION DE DOCUMENTOS</b>				
1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fiducia suscrito en caso de preventa.				
Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)		Radicación de Doc. No.		Fecha
 Enrique Castro Henao Nombre y firma del solicitante		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:		
		Nombre y firma del funcionario que radica		
<b>Observaciones:</b> En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 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 que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art.71, Ley 962/05)				



Alcaldía municipal de Chía

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

ESPECIFICACIONES TECNICAS  
RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACION DE  
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

CODIGO:

GSC-FT12-V1

PAGINAS:

1

1. IDENTIFICACION

PROYECTO: RIVIERA

ESTRATO 3

No. DE UNIDADES 216

DIRECCION Calle 35

CONSTRUCTORA Urbanizadora Santafé de Bogotá URBANSA S.A.

FECHA (dd-mm-aa) 22-12-2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1 CIMENTACION

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa con vigas descolgadas

2.2 PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes solo en el edificio comunal

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Mampostería estructural con muros en concreto

2.4. MAMPOSTERIA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

En fachada

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Divisiones internas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

Bloque de mampostería a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar

<b>2.6. VENTANERIA</b>		
ALUMINIO	SI X	NO
PVC	SI	NO X
LAMINA COLD ROLLED	SI	NO X
OTRA	SI	Cual? _____
<b>2.7. FACHADAS</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Mamposteria a la vista interna (sin lavar) y externa / Pintura sobre pañete al exterior		
<b>2.8. PISOS AREAS COMUNES</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Tableta gres		
<b>2.9. CUBIERTAS</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Teja ondulada		
<b>2.10. ESCALERAS</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Concreto, tableta de gres y granito lavado		
<b>2.11. CERRAMIENTO</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Reja Metalicas		
<b>2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Subteraneo en concreto		

3. EQUIPOS Y DOTACION			Características:
3.1. ASCENSOR	SI	NO X	
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO X	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI	NO X	
3.4. PARQUE INANTIL	SI X	NO	modular
3.5. SALON COMUNAL	SI X	NO	De acuerdo a licencia
3.6. GIMNASIO	SI X	NO	Semidotado
3.7. SAUNA	SI	NO X	
3.8. TURCOS	SI	NO X	
3.9. PISCINA	SI	NO X	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI X	NO	2
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI X	NO	22
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO X	
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI X	NO	

#### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

##### 4.1. CARPINTERIA

4.1.1. CLOSET	SI	NO X	Características y materiales a utilizar:
---------------	----	------	--

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS	SI X	NO	Características y materiales a utilizar:
---	------	----	--

Solo se entrega puerta en un baño hoja en aglomerado sin canto y sin pintura

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar:		
------------------------------------	--	--	--

Marco y hoja metalica con montante, incluye cerradura

##### 4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:	
4.2.1. ZONAS SOCIALES	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.2. HALLS	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.3. HABITACIONES	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.4. COCINAS	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.5. PATIOS	No aplica

##### 4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:	
4.3.1. ZONAS SOCIALES	Bloque de mamposteria a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar
4.3.2. HABITACIONES	Bloque de mamposteria a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar

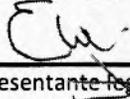
4.3.3. COCINAS	Bloque de mamposteria a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar
4.3.4. PATIOS	No aplica

4.4. COCINAS		Caracteristicas:	
4.4.1. HORNO	SI	NO	X
4.4.2. ESTUFA	SI X	NO	4 puestos a gas
4.4.3. MUEBLE	SI	NO	X
4.4.4. MESON	SI X	NO	En acero inoxidable con poceta
4.4.5. CALENTADOR	SI	NO	X
4.4.6. LAVADERO	SI X	NO	

4.5. BAÑOS		Caracteristicas:	
4.5.1. MUEBLE	SI	NO	X
4.5.2. ENCHAPE PISO	SI X	NO	Enchape ceramico
4.5.3. ENCHAPE PARED	SI X	NO	Enchape ceramico solo en cabina de ducha h:1.8 m
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI	NO	X
4.5.5. ESPEJO	SI X	NO	Nacional sin marco y sin bisel

NOTA: Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningun espacio en blanco y debe ser expuesto en publico en la sala de ventas. En el caso de cambio 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 DIRECCION DE URBANISMO.

En ningun momento este formato constituye una aprobacion por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones tecnicas de construccion de caracter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demas normas concordantes.

  
 Firma representante legal o persona natural



ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

Secretaría de  
**Planeación**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO



(014, 20229999924583)

D.U. 1735 – 2022

Chía, agosto 19 de 2022

Señor:  
**ENRIQUE CASTRO HENAO**  
Representante Legal  
Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbansa S.A  
[urbansa@urbansa.com.co](mailto:urbansa@urbansa.com.co)  
Carrera 12 N° 98-35 Piso 5°  
Teléfono: 6280166  
Bogotá D.C

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA  
DIRECCIÓN DE URBANISMO  
Señor: ENRIQUE CASTRO HENAO  
Carrera 12 N° 98-35 Piso 5°  
Teléfono: 6280166  
Bogotá D.C



Referencia: Registro de Enajenación, radicado 20229999924583.

Reciba un cordial saludo.

En atención al asunto de la referencia, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 29 de 2012 y el artículo 27 del Decreto 40 de 2019, y una vez presentada la totalidad de los documentos, me permito informarle que con el consecutivo N° **186-22** del 16 de agosto de 2022, se efectuó el Registro de Enajenación a nombre de Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbansa S.A, según documento adjunto.

Finalmente, valga la oportunidad para recordarle, que a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de cada año, deben radicar ante la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación, los balances con corte al 31 de diciembre de la anualidad anterior, junto con sus respectivas notas, firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere. El incumplimiento a dichas obligaciones, acarrea sanciones pecuniarias.

Agradezco la atención prestada

Cordialmente,

  
Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
Director de Urbanismo / Secretaria de Planeación  
Alcaldía de Chía

Elaboro y Proyectó: Yendi Rodríguez S. Prof. Univ. 

Se anexa 1 folio

1° Copia: Dirección de Urbanismo  
2° Copia: Centro de Atención y Servicio al Ciudadano.



CHÍA  
EDUCADA, CULTURAL  
Y SEGURA.

Cra. 11 No 11 -29  
PBX: 8844444 Ext. 2100  
[secretaria.planeacion@chia.gov.co](mailto:secretaria.planeacion@chia.gov.co)  
[www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co)

Al contestar cite este No.: 2022999924583

De Comunicación: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA

El Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCION Y ENAJENACION

PAUSA ES

Remite a: DIRECCION DE URBANISMO

Asunto: ENAJENACION



Alcaldía Municipal de Chía

### GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

REGISTRO PARA LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA O PARA ADELANTAR PLANES DE VIVIENDA POR EL SISTEMA DE AUTOGESTION, PARTICIPACION COMUNITARIA O AUTOCONSTRUCCION.

CODIGO: GSC-FT06-V1

PAGINAS: 2

Decreto Ley 2610 de 1979 Art.3 y Decreto 2391 de 1989 Art. 7 y demas normas concordantes

#### INSTRUCCIONES

1. La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.
2. Deben presentarse dos originales del formato de solicitud de registro.
3. Diligencie solo uno de los dos recuadros siguientes, según se trate de persona natural o persona jurídica.

#### IMPORTANTE

**El presente Registro o inscripción No constituye autorización para anunciar o enajenar** inmuebles destinados a vivienda, es decir, para actividades tales como suscripción de promesas de compraventa, firma de minutas, recibo de dineros o de recursos preéjamente depositados por los futuros adquirentes de los inmuebles en encargos fiduciarios o cualquier otro sistema tendiente a la transferencia del dominio de tales inmuebles.

PERSONA NATURAL	Nombre:	C.C.
	Dirección:	
	Nacionalidad:	C.E.
	Dirección comercial:	Tel.
	Dirección de notificación judicial:	
ANEXO: Fotocopia del documento de identidad		
PERSONA JURIDICA	Razon Social: Urbanizadora Santa Fe de Bogotá URBANSA S.A.	Nit: 800.136.561-7
	Nombre del Representante Legal:	C.C.
	ENRIQUE CASTRO HENAO	79.158.521
	Dirección del Representante Legal: CRA 12 No 98-35 PISO 5 BOGOTA	
	Nacionalidad del Representante Legal:	C.E.
	COLOMBIANA	
	Dirección Comercial	Tel.
CRA 12 No 98-35 PISO 5 BOGOTA	6280166	
Dirección de notificación judicial	Tel.	
CRA 12 No 98-35 PISO 5 BOGOTA	6280166	
ANEXOS: Prueba de la existencia o representación, con fecha de expedición o superior a 2 meses; las organizaciones populares de vivienda deben anexar copia de los estatutos debidamente aprobados.		
<b>FIRMA DEL SOLICITANTE</b>		
Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y que me dijo a los postulados de la buena fe (Art.83 de la C.N.)		
<b>ASIGNACION DE REGISTRO</b>		
No. DE REGISTRO:	FECHA:	ASIGNADO POR:
<b>186-22</b>	16 AGO 2022	
<b>TENGA EN CUENTA QUE:</b>		
1. El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación o hasta que la Dirección de Urbanismo proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones del mismo.		
2. Antes de proceder al anuncio del programa, al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la captación de recursos o a la escrituración de los inmuebles, deberá radicarse los documentos (permisos) correspondientes.		
3. El registrado deberá remitir anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros costados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de Ley.		
4. El registrado deberá informar cualquier cambio en la información aportada para el presente registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho.		
5. El registrado deberá llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las disposiciones que rigen la materia y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Dependencia.		
6. Además de lo anterior, las organizaciones populares de vivienda deberán cumplir con las obligaciones fijadas en el Dc. 2391 de 1989.		



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
CR 11 11 29  
CHIA



CE2022-003732

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles  
Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa  
Presupuesto Financiero del Proyecto  
Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



ISO 9001:2015



ISO 45001:2018



ISO 14001:2015

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022



CE2022-003732

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACION  
CR 11 11 29  
CHIA

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



ISO 9001



ISO 45001



ISO 14001

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022



CE2022-003732

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
CR 11 11 29  
CHIA

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



90 7405 1



05 CFR2085



20-90 7405 1

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
CR 11 11 29  
CHIA



CE2022-003732

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



SG 7409 1



09-CFR358



00-SG-7409 1

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co

Jess  
Ayu



Fiduciaria Bogota

Señores  
**SECRETARIA DE PLANEACION  
ALCADIA DE CHIA**

**JULIAN GARCIA SUAREZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C identificado con Cédula de Ciudadanía No. 16.794.858 de Cali, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual actúa en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT: 830.055.897-7, en calidad de titular del derecho real de dominio de los predios relacionados a continuación:

MANZANA	No. Lote	DENOMINACIÓN	FOLIO DE MATRICULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	CÉDULA CATRASTRAL
B	5	Lote 1	50N-20793791	Lote 1	20000052572000
	6	María auxiliadora 1	50N-20067976	Lote María Auxiliadora 1	20000051764000
	7	El recuerdo	50N-655213	Lote El Recuerdo	20000051763000
	8	Los pinos	50N-655212	Lote Los Pinos	20000051762000
	9	María auxiliadora 2	50N-20067977	Lote María Auxiliadora 2	20000051765000
	10	Niño Jesús María auxiliadora 3	50N-20067978	Lote Niño Jesús María Auxiliadora 3	20000051766000
	11	El cacique	50N-1143789	Lote El Cacique	20000051767000
	12	El triunfo	50N-20337099	Lote El Triunfo	20000051768000
	13	Las orquídeas	50N-20351192	Lote Las Orquídeas	20000051769000

\*Los inmuebles resalados se encuentran pendientes por transferir al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA S.A**

Por medio del presente escrito manifiesto que **AUTORIZO** a **URBANS A.S.A.** identificada con NIT 800.136.561-7 por instrucción irrevocable de los FIDEICOMITENTES, para que en su nombre y por su cuenta y riesgo, adelante todos los trámites en relación al permiso de ventas de **MANZANA B** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ S.A.**

Mi autorizado queda expresamente facultado para radicar y suscribir los documentos y peticiones que se requieran, actuar en todas las etapas y trámites a que haya lugar, asistir a reuniones, aportar y retirar documentos, firmar planos, responder observaciones y requerimientos, notificarse de todo tipo de actos administrativos. Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente autorización será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Cordialmente,

**JULIAN GARCIA SUAREZ**  
C.C. 16.794.858 de Cali  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA**

EL ANTERIOR ESCRITO DIRIGIDO A:  
*Secretaría de Finanzas*

FUE PRESENTADO PERSONALMENTE ANTE EL SUSCRITO TANTO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ POR:  
*Juliana María Gómez*

QUIEN SE IDENTIFICÓ CON C.C. No. 16794855  
 DE Col Y T.P. No. 1

Y ADENAS DECLARÓ QUE EL CONTENIDO DEL ANTERIOR DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA QUE LO AUTORIZA FUE PUESTA POR "EL(ELLA). EL(LA) COMPARECIENTE IMPRIME HUELLA DACTILAR DE SU INDICE *degel*

EN CONSTANCIA FIRMA EN BOGOTÁ D.C.  
*Juliana Gómez*  
 02 DIC 2022

NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.  
 O ENCARGADO  
 02 DIC 2022

FECHA:



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

**ESPACIO EN BLANCO**

02 DIC 2022



Bogotá D.C., 1 de diciembre de 2022

Señores

**A QUIEN CORRESPONDA**

Bogotá D.C.

**Asunto: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**

Respetados señores:

**ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Chía, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.072.641.701 de Chía, **DORIS ESTHER GALEANO ALONSO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Chía, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.910.201 de Chía, **JORGE ENRIQUE GALEANO ALONSO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Chía, identificado con la cédula de ciudadanía número 81.720.655 de Chía, quienes actúan en su calidad de propietarios del derecho de dominio del predio denominado "María Auxiliadora 2", ubicado en el municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20067977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (en adelante los "Poderdantes"), por medio del presente escrito, confieren confiero PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, a **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ - URBANSA S.A.**, sociedad comercial identificada con NIT. 800.136.561-7, constituida mediante Escritura Pública número 4.408 del 15 de julio de 1.991, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá e inscrita el 1 de agosto de 1991 bajo el No. 334735 del Libro IX y/o a quien esta determine, representada legalmente en este acto por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.158.521, obrando en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo (en adelante el "Apoderado"), para que, obrando en su nombre y representación radique ante la autoridad competente el permiso de ventas del Proyecto Inmobiliario "Riviera", que se encuentra desarrollando el Apoderado en el predio "María Auxiliadora 2".

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
**MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ**  
NOTARIO



El apoderado cuenta con las más amplias facultades para realizar el trámite mencionado en forma integral, incluyendo la de radicar y retirar documentación, atender las observaciones a que haya lugar, interponer los recursos necesarios, y en general, todas las gestiones necesarias para culminar el trámite.

Así mismo, queda facultado para sustituir total o parcialmente las facultades otorgadas en este documento, para reasumirlas en cualquier momento y para designar a quien considere pertinente para el desarrollo de las mismas.

Cordialmente,

Otorga



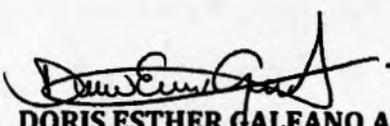
6.12

OTORGADO  
ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO  
C.C. No. 1.072.641.701  
20 DIC 2022

**ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO**

C.C. No. 1.072.641.701

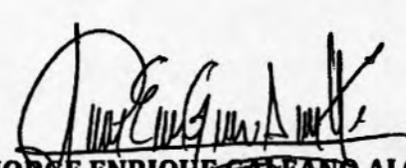
Otorga,



**DORIS ESTHER GALEANO ALONSO**

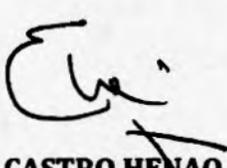
C.C. No. 53.910.201

Otorga



**JORGE ENRIQUE GALEANO ALONSO**  
C.C. No. 81.720.655

Acepta,



**ENRIQUE CASTRO HENAO**  
C.C. No. 79.158.521  
Representante Legal  
**URBANS A.S.A.**

# NOTARÍA 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



5363

## PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-12-01 11:32:14

Ante MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GALEANO ALONSO ADRIANA LUCIA con C.C. 1072641701

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique estos datos en: [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).



fabuk



x

FIRMA



## PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-12-01 11:32:14

Ante MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GALEANO ALONSO DORIS ESTHER con C.C. 53910201

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique estos datos en: [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).



fabul



x

FIRMA



## PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-12-01 11:32:15

Ante MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GALEANO ALONSO JORGE ENRIQUE con C.C. 81720655

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique estos datos en: [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).



fabun



x

FIRMA



MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ  
NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

4



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

Certificado generado con el Pin No: 221130475168661459

Nro Matrícula: 50N-20793791

Pagina 1 TURNO: 2022-652366

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 02-09-2016 RADICACIÓN: 2016-58245 CON: ESCRITURA DE: 24-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 CON AREA DE 1838.00M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1759 DE FECHA 01-08-2016 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE ADQUIRIO EL PREDIO MATERIA DE DIVISION MATERIAL POR COMPRA A RODRIGUEZ CHIBUQUE TIMOTEO SEGUN E.P. 2781 DEL 25-10-2011 DE LA NOTARIA UNICA DE LA MESA CUNDINAMARCA, ESTE ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA SEGUN SENTENCIA S/N DEL 07-11-2007 PROFERIDA POR EL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE ZIPAQUIRA. JCHO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20453874

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-08-2016 Radicación: 2016-58245

Doc: ESCRITURA 1759 del 01-08-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33795

Doc: ESCRITURA 1690 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL (COMO APORTE PARA EL FIDEICOMISO LOTE CHIA-FIDUBOGOTA-ESTE Y OTRO)

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CHIA-FIDUBOGOTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130475168661459**

**Nro Matrícula: 50N-20793791**

Pagina 2 TURNO: 2022-652366

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 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

X NIT.830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652366

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 221130125268661462

Nro Matrícula: 50N-20067976

Pagina 1 TURNO: 2022-652369

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-03-1991 RADICACIÓN: 1991-11836 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 15.10 MTS CON CAMINO O CALLE PUBLICA POR EL COSTADO SUR EN EXTENSION DE 14.75 MTS CON TERRENOS DEL SEIOR MANCERA ZANJA AL MEDIO POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON EL LOTE N. 2 EN QUE SE FRACCIONARA EL MISMO GLOBO GENERAL QUE SE ADJUDICARA A LA HEREDERA DIOCELINA ALONSO RODRIGUEZ EN EXTENSION DE 68.80 MTS Y POR EL COSTADO ORIENTAL EN EXTENSION DE 67.50 MTS CON PROPIEDADES DE DIOCELINA Y BRIGIDA ALONSO Y ENCIERRA. LAS DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 07-06-88 JUZG. 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE CHIA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN  
1) LOTE MARIA AUXILIADORA # 1

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

- 50N - 20063704
- 50N - 20063705
- 50N - 20063706

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA SN del 07-06-1988 JUZG. 1 PROMSC MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALONSO MUÑOZ FERNANDO

**A: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA S/N del 07-06-1988 JUZG. 1 PMCUO MPAL de CHIA

VALOR ACTO: S





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130125268661462**

**Nro Matrícula: 50N-20067976**

Pagina 3 TURNO: 2022-652369

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-652369**

**FECHA: 30-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

Certificado generado con el Pin No: 221130381968661461

Nro Matrícula: 50N-655213

Pagina 1 TURNO: 2022-652367

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 22-04-1982 RADICACIÓN: 1982-22669 CON: DOCUMENTO DE: 03-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 830,00 MTRS 2 Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:  
POR EL SUR: EN LONGITUD DE 13,00 MTRS Y LINEA RECTA FINCA DE LA SOCIEDAD FLOREZ EL PARAISO LO SEGRA VIA CARRETEABLE EN UN  
COSTADO U ORIENTE: PREDIO ADJUDICADO EN ESTA PARTICION A LA SECONARIA DIOSELINA ALONSO RODRIGUEZ LO SEPARA EN LINEA  
RECTA Y LONGITUD DE 67,00 MTRS MOJONES NORTE: ESCUELA PUBLICA Y PREDIO QUE FUE O ES DE VICTOR MANUEL ALMANZA LO SEPARA EN  
LONGITUD DE 12,00 MTRS VIA PUBLICA CARRETEABLE Y EL ULTIMO LADO U OCCIDENTE: PREDIO QUE ES O FUE DE FERNANDO ALONSO MU/OZ  
LO SEPARA EN LONGITUD DE 68,00 MTRS LINEA RECTA Y MOJONES HASTA ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA -----

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN  
1) SIN DIRECCION EL RECUERDO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 646565

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-03-1982 Radicación: 1982-22699

Doc: SENTENCIA SN del 29-10-1981 JUZ 13 C.CMPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RODRIGUEZ CHIBUQUE MARIA ANTONIA

A: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-09-2002 Radicación: 2002-63483

Doc: ESCRITURA 886 del 03-09-2002 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130381968661461**

**Nro Matrícula: 50N-655213**

Pagina 2 TURNO: 2022-652367

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047

A: ALONSO RODRIGUEZ SIERVO DE JESUS

CC# 3153672 X

A: LOPEZ RUIZ ALBA MIREYA

CC# 41680167 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33775**

Doc: ESCRITURA 1691 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ SIERVO DE JESUS

CC# 3153672

DE: LOPEZ RUIZ ALBA MIREYA

CC# 41680167

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652367

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

Certificado generado con el Pin No: 221130496568661460

Nro Matrícula: 50N-655212

Pagina 1 TURNO: 2022-652365

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 22-04-1982 RADICACIÓN: 1982-22699 CON: DOCUMENTO DE: 03-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOS PINOS CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 759,00 MTRS 2 Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR: EN EXTENSION DE 11,00 MTRS Y LINEA RECTA FINCA DELA FIRMA FLOREZ EL PARAISO LO QUE SEPARA VIA CARRETEABLE UN COSTA ORIENTE INMUEBLE DE TIMOTEO RODRIGUEZ CHIBUQUE QUE LO SEPARA EN LINEA RECTA Y LONGITUD DE 66,00 MTRS MOJONES NORTE: ESCUELA PUBLICA Y PREDIO DE VICTOR MANUEL ALMANZA LO SEPARA EN LONGITUD DE 12,00 MTRS VIA PUBLICA CARRETEABLE LO SEPARA EN LONGITUD DE 12,00 MTRS VIA PUBLICA CARRETEABLE Y ULTIMO U. OCCIDENTE: LOTE ADJUDICADO EN ESTA PARTICION A MARIA BRIGIDA ALONSO RODRIGUEZ LO SEPARA EN LONGITUD DE 67,00 METRS LINEA RECTA Y MOJONES HASTA ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA -----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOS PINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 646565

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-03-1982 Radicación: 1982-22669

Doc: SENTENCIA SN del 29-10-1981 JUZ 13 C MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RODRIGUEZ CHIBUQUE MARIA ANTONIA

**A: ALONSO RODRIGUEZ DIOSELINA**

CC# 20468373 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36292

Doc: ESCRITURA 585 del 14-09-2020 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130496568661460**

**Nro Matrícula: 50N-655212**

Pagina 3 TURNO: 2022-652365

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652365

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

Certificado generado con el Pin No: 221108500667617374

Nro Matrícula: 50N-20067977

Pagina 1 TURNO: 2022-611389

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 12:48:06 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-03-1991 RADICACIÓN: 1991-11836 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA BOJACA MUNICIPIO DE CHIA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, CON CAMINO O CALLE PUBLICA EN EXTENSION DE 15.10 MTS POR EL COSTADO SUR EN EXTENSION DE 14.75 MTS CON PROPIEDADES DEL SEÑOR MANCERA ZANJA AL MEDIO POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON LA FRACCION N. 3 DE ESTA DIVISION MATERIAL QUE QUEDARA DESTINADA A LA HEREDERA CARMEN ESTHER ALONSO RODRIGUEZ EN EXTENSION DE 70.50 MTS POR EL COSTADO ORIENTAL CON EL LOTE N. 2 DE ESTE FRACCIONAMIENTO ADJUDICADO A LA HEREDERA MARIA BRIGIDA ALONSO RODRIGUEZ EN EXTENSION DE 68.80 MTS Y ENCIERRA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 07-06-88 JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE CHIA. EN ESA SENTENCIA EXISTEN LAS DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84...DE ACUERDO A RESOLUCION Y PLANO CON FECHA 28-07-2022 NUMERO 25-175-000264-0 EL AREA ES 1040 M2

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LOTE MARIA AUXILIADORA #2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20063704

50N - 20063705

50N - 20063706

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 9111836

Doc: SENTENCIA SN del 07-06-1988 JUZG. 1 PROMISC. MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALONSO MUIOZ FERNANDO

**A: ALONSO RODRIGUEZ DIOCELINA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA S/N del 07-06-1988 JUZG 1 PMCUO MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 221108500667617374**

**Nro Matrícula: 50N-20067977**

Pagina 2 TURNO: 2022-611389

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 12:48:06 PM

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

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

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION USUFRUCTO

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

DE: ALONSO MU/OZ FERNANDO

**A: RODRIGUEZ DE ALONSO ESTHER**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-03-2019 Radicación: 2019-16782

Doc: ESCRITURA 175 del 09-03-2019 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EL USUFRUCTO POR FALLECIMIENTO Y SE CONSOLIDA PLENO DOMINIO

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

DE: RODRIGUEZ ALONSO ESTER

CC# 20465249

**A: ALONSO RODRIGUEZ DIOSELINA**

CC# 20468373 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36292

Doc: ESCRITURA 585 del 14-09-2020 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO (ESTE Y DOS MAS)

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ DIOSELINA

CC# 20468373

**A: GALEANO ALONSO ADRIANA LUCIA**

CC# 1072641701 X 33%

**A: GALEANO ALONSO DORIS ESTHER**

CC# 53910201 X 34%

**A: GALEANO ALONSO JORGE ENRIQUE**

CC# 81720655 X 33%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-579 Fecha: 05-02-2010

EN DIRECCION LO INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2010-579 CID

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2022-7078 Fecha: 04-08-2022

C2022-7078.ABH.SECCION CABIDA Y LINDEROS SE INCLUYE AREA DE ACUERDO A RES 1101 DE IGAC SNR ART 18 NUM 2.LEY 1579 DE 2012 ART 51 Y 59.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2022-9612 Fecha: 05-08-2022

C2022-9612.ABH.SECCION CABIDA Y LINDEROS SE CORRIGE FECHA Y NUMERO DE PLANO RES. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-579 Fecha: 05-02-2010

SE INCLUYE LA PRESENTE ANOTACION POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO.SALVEDAD VALE.ART.35 DL.1250/70 CID

\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 221108500667617374**

**Nro Matrícula: 50N-20067977**

Pagina 3 TURNO: 2022-611389

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 12:48:06 PM

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

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

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-611389

FECHA: 08-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

Certificado generado con el Pin No: 221130462568661463

Nro Matrícula: 50N-20067978

Pagina 1 TURNO: 2022-652368

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-03-1991 RADICACIÓN: 1991-11836 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA MUNICIPIO DE CHIA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 15.10 MTS CON CAMINO O CALLE PUBLICA POR EL COSTADO SUR CON PROPIEDADES DEL SEJOR MANCERA ZANJA AL MEDIO EN EXTENSION DE 14.75 MTS POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON PROPIEDADES DE MIGUEL ANGEL ALONSO EN EXTENSION 71.80 MTS Y POR EL COSTADO ORIENTAL EN EXTENSION DE 70.50 MTS CON EL LOTE N. 2 DE ESTE FRACCIONAMIENTO QUE SE LE ADJUDICO A LA FEREDERA DIOCELINA ALONSO RODRIGUEZ Y ENCIERRA. LAS DEMAS ESPECIFICACIONES CONSTAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 07-06-88 JUZG. 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN  
1) LOTE MARIA AUXILIADORA #3

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

- 50N - 20063704
- 50N - 20063705
- 50N - 20063706

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 9111836

Doc: SENTENCIA SN del 07-06-1988 JUZG. 1 PROMISC. MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALONSO MUÑOZ FERNANDO

A: ALONSO RODRIGUEZ CARMEN ESTHER

CC# 20885832

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA S/N del 07-06-1988 JUZG. 1 PMCUO MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130462568661463**

**Nro Matrícula: 50N-20067978**

Pagina 3 TURNO: 2022-652368

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652368

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130298968661464**

**Nro Matrícula: 50N-1143789**

Pagina 1 TURNO: 2022-652370

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:09 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-03-1988 RADICACIÓN: 1988-29837 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 22-12-1992

CODIGO CATASTRAL: 00-00-004-0524 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL CACIQUE" QUE TIENE UNA EXTENSION DE 1,539,72 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 9670, DEL 31,12,87 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711,06,06/84.- ... SE ACTUALIZA AREA Y LINDEROS PARTE RESTANTE QUEDANDO 1.386 M2 CON 02 DC. LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1308 DEL 30-12-1.999. DCTO 1711/84.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION E NLA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON BINDER B ROLF SEGUN ESC 4752 DE 18 DE DICIEMBRE DE 1.961 NOT 1 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500296272.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE EL CACIQUE EL CACIQUE

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 296272

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-02-1988 Radicación: 1988-29837

Doc: ESCRITURA 9670 del 31-12-1987 NOTARIA 6A, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGIO

CC# 2851614

A: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 2993565 X

A: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO

CC# 215855 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-01-2000 Radicación: 2000-1994

Doc: ESCRITURA 1308 del 30-12-1999 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE "EL TRIUNFO" AREA 153.M2 CON 70 DC.



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130298968661464**

**Nro Matrícula: 50N-1143789**

Pagina 2 TURNO: 2022-652370

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:09 AM

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

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

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO CC# 2993565  
 DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO CC# 215855  
**A: VILLAMIL FLOR ELISA CC# 35473826 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-04-2001 Radicación: 2001-20937

Doc: ESCRITURA 281 del 07-04-2001 NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE LAS ORQUIDEAS CON UNA EXTENSION DE 311.75 MTS2. EL AREA DE LA PARTE RESTANTE DEL PREDIO EL CACIQUE ES DE 1074.27 MTS2. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO CC# 2993565  
 DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO CC# 215855  
**A: AGUDELO COY PABLO CC# 79232979 X**  
**A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA CC# 52225095 X**  
**A: TOVAR CORONADO LUZ PERLA CC# 28852030 X**  
**A: TOVAR CORONADO RUBIANITH CC# 28852021 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-02-2002 Radicación: 2002-8099

Doc: ESCRITURA 1210 del 22-12-2001 NOTARIA 1 de CHIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 50 %

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL  
**A: PEREZ ARDILA ARGENY X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-02-2002 Radicación: 2002-8100

Doc: ESCRITURA 77 del 05-02-2002 NOTARIA 1 de CHIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 1210 DEL 22-12/2001, EN CUANTO SE REFIERE A LA CITA CORRECTA DE LA MATRICULA EL CACIQUE Y EN CUANTO AL FOLIO 20067974 DETERMINA LO ADJUDICADO.

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

**A: ALONSO PEREZ ANGELICA MARIA X**  
**A: ALONSO PEREZ LILIANA CONSTANZA CC# 35198221 X**  
**A: ALONSO PEREZ LUISA FERNANDA X**  
**A: ALONSO PEREZ MIGUEL ANGEL X**  
**A: ALONSO PEREZ XIMENA CAROLINA X**  
**A: PEREZ ARDILA ARGENY CC# 35472254 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33777





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130298968661464**

**Nro Matrícula: 50N-1143789**

Pagina 4 TURNO: 2022-652370

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:09 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652370

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130420468661465**

**Nro Matrícula: 50N-20337099**

Pagina 1 TURNO: 2022-652371

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 18-01-2000 RADICACIÓN: 2000-1994 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1999

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1308 de fecha 30-12-1999 en NOTARIA 1 de CHIA LOTE "EL TRIUNFO" con area de 153 M2 CON 70 DC. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO Y ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO ADQUIRIERON POR CPA A PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO POR ESCRITURA 9670 DEL 31-12-87 NOTARIA 6AW DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1143789. PIZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON BINDER B ROLF SEGUN ESC 4752 DE 18 DE DICIEMBRE DE 1.961 NOT 1 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500296272.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE EL TRIUNFO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1143789

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-01-2000 Radicación: 2000-1994

Doc: ESCRITURA 1308 del 30-12-1999 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 2993565

DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO

CC# 215855

**A: VILLAMIL FLOR ELISA**

**CC# 35473826 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-04-2001 Radicación: 2001-19372

Doc: ESCRITURA 193 del 11-03-2001 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR.



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130420468661465**

**Nro Matrícula: 50N-20337099**

Pagina 2 TURNO: 2022-652371

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:14 AM

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

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

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

DE: VILLAMIL FLOR ELISA

CC# 35473826

**A: PEREZ ARDILA ARGENY**

**CC# 35472254 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33764

Doc: ESCRITURA 1694 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

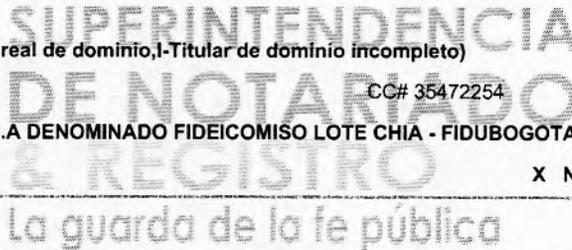
DE: PEREZ ARDILA ARGENY

CC# 35472254

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**

**X NIT. 830.055.897-7**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***



**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-652371**

**FECHA: 30-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

Certificado generado con el Pin No: 221130398268661466

Nro Matricula: 50N-20351192

Pagina 1 TURNO: 2022-652372

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:15 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-04-2001 RADICACIÓN: 2001-20937 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2001

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 281 de fecha 07-04-2001 en NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA LAS ORQUIDEAS con area de 311.75 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO Y MIGUEL ANTONIO ADQUIRIERON POR COMPRA A PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO POR ESCRITURA 9670 DEL 31-12-87 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-1143789. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL DE PINZON BACHFOFER ROLF SEGUN ESCRITURA 4752 DE 18-12-61 NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 2-01-62 EN EL FOLIO 050-296272...MD.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE LAS ORQUIDEAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1143789

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-04-2001 Radicación: 2001-20937

Doc: ESCRITURA 281 del 07-04-2001 NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 2993565

DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO

CC# 215855

A: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979 X

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095 X

A: TOVAR CORONADO LUZ PERLA

CC# 28852030 X

A: TOVAR CORONADO RUBIANITH

CC# 28852021 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-71585



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130398268661466**

**Nro Matrícula: 50N-20351192**

Pagina 2 TURNO: 2022-652372

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:15 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

Doc: ESCRITURA 1135 del 07-12-2001 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 25%

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

DE: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979

A: RINCON FLOR MARINA

CC# 51695619 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-71585

Doc: ESCRITURA 1135 del 07-12-2001 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 25%

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

A: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-04-2011 Radicación: 2011-26907

Doc: OFICIO 525 del 26-03-2010 JUZGADO 70 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL NO.2009-01943

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

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

NIT# 8600030201

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095 X DERECHO DE CUOTA

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-03-2017 Radicación: 2017-18338

Doc: OFICIO 00727-17S del 28-02-2017 JUZGADO 070 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO REF. 2010-0194300

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

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

NIT# 8600030201

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-03-2019 Radicación: 2019-14492

Doc: ESCRITURA 147 del 01-03-2019 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO Y CONSOLIDACION PLENO DOMINIO DEL 25%

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130398268661466**

**Nro Matrícula: 50N-20351192**

Pagina 3 TURNO: 2022-652372

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:15 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

DE: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979

A: RINCON FLOR MARINA

CC# 51695619 X 25%

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33778

Doc: ESCRITURA 1695 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095

DE: RINCON FLOR MARINA

CC# 51695619

DE: TOVAR CORONADO LUZ PERLA

CC# 28852030

DE: TOVAR CORONADO RUBIANITH

CC# 28852021

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL P.A FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652372

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA





1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NUMEROS CATASTRALES:	02-00-0005-2672-000	TITULARES:	MARIA BRIGIDA ALONSO RODRIGUEZ
	02-00-0005-1762-000		SIERVO DE JESUS ALONSO RODRIGUEZ
	02-00-0005-1763-000		ALBA MIREYA LOPEZ RUIZ
	02-00-0005-1764-000		CARMEN ESTHER ALONSO RODRIGUEZ
	02-00-0005-1765-000		PRIMITIVO ALONSO RODRIGUEZ
	02-00-0005-1766-000		ARGENY PEREZ ARDILA
	02-00-0005-1767-000		LILIANA CONSTANZA ALONSO PEREZ
	02-00-0005-1768-000		ANGELICA MARIA ALONSO PEREZ
	02-00-0005-1769-000		LUISA FERNANDA ALONSO PEREZ
	50N-20793791		50N-655212
50N-20067977	50N-20067978	50N-1143789	50N-20337099
50N-20351192			
NUMEROS DE MATRICULA INMOBILIARIA:			
ESTRATO:	3		
NORMA:	ACUERDO 17 DE 2000 - PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA (AEU) DEL MUNICIPIO DE CHIA APROBADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, DECRETO MUNICIPAL 066 DE 2007, DECRETO MUNICIPAL 082 DE 2018 Y DECRETO MUNICIPAL 306 DE 2019		
DIRECCIÓN:	CAMINO EL POZO CALLE 35 - CARRERA 2 - ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA MANZANA B - VEREDA BOJACA, BARRIO: MERCEDES DE CALAHORRA		
2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2022315	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	24 MESES		
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		
FECHA DE EXPEDICION:	02/11/2022	REFERENCIA	No APROBACIÓN UNIDADES
		ON	16422 216
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	OMAR FREDDY ARDILA MUNOZ	MP:	25700-56875 CND TEL: 6280166
ARQ. PROYECTISTA:	GUSTAVO PERRY TORRES	MP:	25700-17015 CND TEL: ---
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	JORGE ALBERTO CUBILLOS	MP:	25202-32202 CND TEL: ---
ING. CIVIL (Diseñador Elementos No estructurales)	LEONARDO ROMERO ORTIZ	MP:	25202-097969 CND TEL: ---
ING. CIVIL (Geotecnista)	ALFONSO URBIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489 CND TEL: 6347906
4. DATOS DEL PROYECTO			
ÁREA UTIL MZ B:	5.605,99 M2	CUBIERTA:	15 %
ÁREA NETA:	5.605,99 M2	EST. PRIVADOS:	31 UN
FRENTE:	87,49 ML	EST. VISITANTES:	22 UN
ÁREA APROBADA:	0,00 M2	ALCOBAS	432 UN
ÁREA A LIQUIDAR:	12.982,23 M2	BAÑOS	432 UN
ÁREA TOTAL:	12.982,23 M2	PISOS:	6 UN
ÁREA LIBRE:	3.320,94 M2	APR. BAJO CUBIERTA:	0 UN
AIS. ANTERIOR:	5,00 ML	SÓTANO:	1 UN
AIS. POSTERIOR:	2,00 ML	SEMISÓTANO:	0 UN
AIS. LATERAL A:	5,00 ML	VOLADIZO:	0,00 ML
AIS. LATERAL B:	2,00 ML	ÁREA A DEMOLER	--- M2
CER. ANTERIOR:	2,00 h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	--- M2
CER. POSTERIOR:	2,00 h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	--- M2
		ÁREA DEL PREDIO	
SEGÚN ESCRITURAS	--- M2	IMPUESTO PREDIAL	--- M2
		PLANO URBANISTICO	5.605,99 M2



**5. VECINOS COLINDANTES**

El predio sobre sus cuatro linderos colinda sobre espacio público, por lo anterior no fue necesario la comunicación a vecinos, sin embargo, conforme a lo estipulado en el parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto nacional 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo el expediente fotográfico de la valla con la información requerida.

**6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS**

CUADRO DE ÁREAS GENERAL	
PISO	Área Total
Sótano	107,95 m2
1	2.285,05 m2
2	2.245,69 m2
3	2.211,03 m2
4	2.063,49 m2
5	2.037,45 m2
6	2.031,57 m2
<b>TOTAL</b>	<b>12.982,23 m2</b>

**7. OBSERVACIONES**

En la presente licencia se aprueba la construcción de NUEVE (9) TORRES DE APARTAMENTOS SON DESTINO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE TIPO VIS Y UN EDIFICIO DE CUATRO (4) PLANTAS CON DESTINO A SERVICIOS COMUNALES, correspondiente a doscientos dieciséis (216) unidades habitacionales, treinta y un (31) parqueaderos para residentes, veintidós (22) parqueaderos de visitantes, cuatrocientos treinta y dos (432) estacionamientos de bicicletas y veintidós (22) estacionamientos para motocicletas según consta en los planos arquitectónicos que hacen parte integral de la presente licencia de construcción.

**DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS**

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 profrenda por el Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones", así como lo indicado en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y el Decreto Municipal 29 de 2016 "Por el cual se adopta la actualización del Plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS) para el municipio de Chia" y a la Guía de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) implementada en el Municipio de Chia, que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

**ANTECEDENTES**

- LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO No 2021154 UN 2021005
- PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA (AEU) DEL MUNICIPIO DE CHÍA APROBADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, DECRETO MUNICIPAL 066 DE 2007, DECRETO MUNICIPAL 082 DE 2018 Y DECRETO MUNICIPAL 306 DE 2019.

**8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION**

TIPO DE USO:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	FORMULA
VALOR UVT VIGENTE	\$ 38.004	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2015 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2015)
COEF. ZONA (K)	1.4	
COEF. EST/USO (E/C)	0.8	
AREA A LIQUIDAR (M2) VIVIENDA	12.189.51	
AREA A LIQUIDAR ZONAS COMUNES	792.72	
VALOR PAGADO	\$ 535.711.012	

**9. DISPOSICIONES GENERALES**

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo con el Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, el predio se encuentra estratificado como TRES (3), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

**VALLA**

Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

**PAGO IMPUESTO DE DELINEACION**

Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2022189, realizando pago según Factura No 2022008450 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 18/08/2022, referente al pago por concepto al impuesto de delimitación determinado en el Acuerdo Municipal No. 107 de 2015, Acuerdo 164 de 2019 y Acuerdo 182 de 2020

**PLANOS Y DOCUMENTOS**

Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2000, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan.

Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación ON-164/22. Planos que contienen toda la información del proyecto de OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR de la siguiente forma: CU-001 hasta CU-029.

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)**

Que el beneficiario de la Licencia, deberá dar estricto cumplimiento a las obligaciones señaladas taxativamente en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6. "Obligaciones del Titular de la Licencia": Artículo 2.2.6.1.4.1. "Autorización de Ocupación de Inmuebles" y Artículo 2.2.6.1.4.9 "Identificación de las Obras" del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a lo establecido para el PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA (AEU) DEL MUNICIPIO DE CHÍA APROBADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, DECRETO MUNICIPAL 066 DE 2007, DECRETO MUNICIPAL 082 DE 2018 Y DECRETO MUNICIPAL 306 DE 2019.

Los titulares de la presente licencia, debe atender las disposiciones indicadas en el Artículo 10 del Decreto N° 555 de 2017 que corrigió el Artículo 135 (Ley 1801 de 2006 - Código Policía y Convivencia).

**NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**

El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

**PLAN DE MANEJO DE TRAFICO**

De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, en concordancia con el artículo 6° de la Resolución 462 de 2017, el (os) Titular (es) de la presente Licencia, deberá (n) contar con un Estudio de Tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definen las medidas para prevenir o mitigar los impactos a la movilidad enunciados en la referida normatividad, el cual deberá estar acorde con los lineamientos de la Resolución 1885 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o derogue y que será exigible por parte del Municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en este Acto Administrativo.



**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**

En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**NOTIFICACIÓN**

Notificar la licencia, dentro de los terminos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**PUBLICACIÓN**

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8, del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutive de la licencia, en un medio de amplia circulación."

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN**

Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio Apelación que deberán presentarse en los terminos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

*[Handwritten Signature]*  
Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
Director de Urbanismo

VALORACION ARQUITECTONICA:  
APOYO TÉCNICO:  
VALORACION TÉCNICA:  
VALORACION JURIDICA:

ARQ. MIGUEL DAVID CALDERÓN *[Signature]*  
MATEO BELTRAN BALLESTAS  
ING. LEONARDO NEIRA  
ABG. GEMILE GARCIA PULIDO *[Signature]*

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**  
03 NOV 2022

En Chia, a los \_\_\_\_\_

Personalmente la suscrita Secretaria notifico el contenido de la Providencia anterior al proyecto 25157/21 o resolución \_\_\_\_\_ con aprobación 315/22

El notificado GEORGINA CHIMONTE 79.084.040

Quien notifica *[Signature]*



## CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20219999925157** se concedió LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA N° de Licencia 2022315, con referencia **ON 164/22** cuyo titular es **MARÍA BRIGIDA ALONSO RODRÍGUEZ** y otros, sobre el predio identificado con número catastral **02-00-0005-2572-000, 02-00-0005-1762-000, 02-00-0005-1763-000, 02-00-0005-1764-000, 02-00-0005-1765-000, 02-00-0005-1766-000, 02-00-0005-1767-000, 02-00-0005-1768-000, 02-00-0005-1769-000** y folio de matrícula inmobiliaria **50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099, 50N-20351192**, la cual fue notificada el día tres (3) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo anterior, el suscrito Director de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día **veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibídem

Esta constancia, se firma hoy veintidós (22) de noviembre del año dos mil veintidós (2022)

**ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ**  
DIRECTOR DE URBANISMO



ESTUDIO DE VENTAS, COSTOS Y UTILIDADES		RIVIERA	
Proyecto: riviera			
ITEM	DATOS	\$000	%/VENTAS
N° de lotes	1		
N° de edificios	9		
N° de pisos habitables	6		
Numero de apartamento por piso	4		
N° de Aptos Tipo A	18		
N° de Aptos Tipo A1	18		
N° de Aptos Tipo B	180		
N° Total de unidades	216		
Tipo de Vivienda	VIS		
<b>VENTAS:</b>			
Valor Ventas		<b>\$36.029.070</b>	100,0%
VALOR TOTAL VENTAS		<b>\$36.029.070</b>	100,0%
Convenio Codensa		\$126.102	0,4%
Recuperación de IVA		\$1.188.959	3,3%
TOTAL INGRESOS		<b>\$37.344.131</b>	<b>103,7%</b>
<b>COSTOS:</b>			
Lote		\$7.205.814	20,0%
Urbanismo Exterior		\$1.390.725	3,9%
Lote Urbanizado		<b>\$8.596.539</b>	<b>23,9%</b>
<u>Construcción (m<sup>2</sup>)</u>			
Urbanismo Interno y Salón Comunal		\$3.407.718	9,5%
Incrementos		\$365.090	1,0%
Costo Directo Edificación:		\$11.409.917	31,7%
Incrementos		\$1.167.991	3,2%
Total Costo Directo Construcciones		<b>\$16.350.716</b>	<b>45,4%</b>
<u>Honorarios Impuestos y Derechos :</u>			
Impuestos y Derechos		1.535.068	4,3%
Legales y Seguros		90.073	0,3%
Estudios, Diseños Arquitectónicos y Proyectos		648.523	1,8%
Supervisión Técnica e Interventoría		196.037	0,5%
Gastos de Administración y Generales		288.233	0,8%
Honorarios de Construcción (10% de Ventas)		1.774.144	4,9%
Honorarios de Gerencia (3% de Ventas)		1.080.872	3,0%
Sub-Total:		<b>5.612.950</b>	<b>15,6%</b>
<u>Costos Financieros :</u>			
Intereses crédito empresarial		930.633	2,6%
Sub-total:		<b>930.633</b>	<b>2,6%</b>
<u>Ventas y Posconstrucción :</u>			
Publicidad		612.494	1,7%
Gastos de Fiducia		216.174	0,6%
Comisión Ventas (3% de Ventas)		1.080.872	3,0%
Personal de Ventas		252.203	0,7%
Notaría y registro		488.349	1,4%
Mantenimiento y posventas		468.378	1,3%
Sub-Total:		<b>3.118.471</b>	<b>8,7%</b>
<b>TOTAL COSTOS:</b>		<b>34.609.309</b>	<b>96,1%</b>
UTILIDAD		2.734.822	7,6%
<b>MARGEN sobre VENTAS:</b>		<b>7,6%</b>	



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

### PARTES INTERVIENTENTES EN EL CONTRATO

Entre los suscritos: **DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de CIUDAD, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del INMUEBLE que forma parte del proyecto inmobiliario **RIVIERA** que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se registrará por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes,

### CONSIDERACIONES

1. Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **RIVIERA**.
2. Que mediante documento privado suscrito el día treinta y uno (31) de julio dos mil veinte (2020) el comité de fideicomitentes del "FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ", designó a **URBANSA S.A.** para desarrollar el Proyecto Inmobiliario.
3. Que, mediante documento privado suscrito el nueve (9) de noviembre de dos mil veinte (2020), **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de FIDEICOMITENTE y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de FIDUCIARIA celebraron **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, número 23 95323, respecto de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, 50N-20067976, 50N-20067978, 50N-20337099, 50N-20351192, 50N-20793791 y 50N-655213, por medio de los cuales se desarrollará el Proyecto inmobiliario denominado **RIVIERA**.
4. Que mediante Radicado No. 2020-9999920555 del veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021), la dirección de urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Urbanismo 2021154, debidamente ejecutoriada el 8 de julio de 2021, en la modalidad de desarrollo para la urbanización XXX, sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte

5. Que mediante Radicado No. 2021-9999925157 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte
6. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** adelantará los trámites tendientes a obtener el englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099, 50N-20351192 para la obtención del predio de mayor extensión el desarrollo del proyecto **RIVIERA**.
7. Que en el predio resultante del englobes de los inmuebles atrás referidos se llevará a cabo el Proyecto **RIVIERA**, consistente en Viviendas de Interés Social y ejecutado por etapas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.
8. El Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **RIVIERA** será elaborado y registrado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura pública de compraventa de las unidades privadas del proyecto con los **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
9. Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del Proyecto **RIVIERA**, estará a cargo del **PROMETIENTE VENDEDOR** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **RIVIERA**. y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
10. Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **PROMETIENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **RIVIERA** y cuenta con el permiso de enajenación como consta en el documento con radicado XXX
11. Que por medio del presente documento las partes convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del **INMUEBLE**, a título de compraventa, a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acordando al efecto las siguientes cláusulas.

### CAPITULO I.

**PRIMERA. – OBJETO:** EL **PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la Escritura Pública número Tres Mil Ciento Setenta y Ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., quien obrará en la escritura pública de compraventa de (el)(los) inmueble(s) como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**, tiene sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), el cual se encuentra ubicado en las siguientes direcciones expedidas en el certificado de nomenclatura XXX, en el municipio de Chía (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el englobe se obtendrá el predio de mayor extensión.: (Interior – Apartamento UNIDAD NUMERO), cuya nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación, inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario **RIVIERA**.

**SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de la compraventa se identifica de la siguiente manera:

- 2.1. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio resultante del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte en el municipio de Chía, cuya nomenclatura rural provisional es XXX de acuerdo con la licencia de construcción. Una vez se realice el englobe de los inmuebles, se procederá a la asignación de la nomenclatura definitiva al predio de mayor extensión objeto del englobe por parte de la Unidad Administrativa Distrital de Catastro (UAECD) será asignada la nomenclatura definitiva
- 2.2. **ÁREA Y DEPENDENCIAS**. El área total construida y área privada del **INMUEBLE** objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 2.3 de la presente Cláusula
- 2.3. **LINDEROS DEL INMUEBLE:**
- 2.4. **MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que será otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. - Zona Norte.
- 2.5. **CUERPO CIERTO**. No obstante, la determinación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.
- 2.6. **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El **INMUEBLE** objeto del presente negocio se alzará sobre una parte del lote de mayor extensión resultante del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
  - 2.6.1. **LINDEROS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El inmueble de mayor extensión estará conformado por el englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192
  - 2.6.2. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El predio de mayor extensión compuesto por el englobe de los predios identificados con matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 el cual se encuentra ubicado en las siguientes direcciones expedidas en el certificado de nomenclatura XXX, en el municipio de Chía (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el englobe se obtendrá el predio de mayor extensión, se identificará con la matrícula inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
  - 2.6.3. **CABIDA INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN SUPERFICIARIA**. El Proyecto se desarrollará en el área útil que surja del inmueble de mayor extensión como consecuencia de la constitución de la urbanización

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

y que cuenta con cinco mil seiscientos cinco metros con noventa y nueve centímetros cuadrados (5.605,99).

**TERCERA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble objeto de este Contrato estará sujeto al régimen de propiedad horizontal y solo podrá ser destinado para el uso de VIVIENDA. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado **EL PROMETIENTE VENDEDOR**

La enajenación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **RIVIERA** de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

### DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 3.1. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario **RIVIERA** con sus bienes comunes y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encontrará sometido el Inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el Inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.
- 3.2. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** como propietario inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
- 3.3. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** y al **PROMETIENTE VENDEDOR** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- 3.4. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan con la firma del presente contrato a cumplir con los manuales y políticas que sean expedidas por la administración y asamblea de copropietarios del conjunto, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Reglamento de Propiedad

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Horizontal y la Ley 675 de 2001. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

**CUARTA-. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO.** - El derecho de dominio del inmueble objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 4.1 El derecho real de dominio de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fueron adquiridos por el **FIDEICOMISO LOTE CHIA -FIDUBOGOTA**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, los cuales serán englobados, resultando de este englobe un predio de mayor extensión, el cual una vez cuente con un folio de matrícula inmobiliaria y catastral independiente, será informado a los **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por escrito, fue adquirido por medio de tres actos:
  - 4.1.1 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.2 Que mediante Escritura Pública cinco mil setecientos ochenta y siete (5787) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Adriana Lucia Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.701, Doris Esther Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 53.910.201, y Jorge Enrique Galeano Alonso identificado con cédula de ciudadanía 81.720.655 realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655212, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.3 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y uno (1691) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Siervo de Jesús Alonso Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 3.153.672 y Alba Mireya López Ruíz identificada con cédula de ciudadanía 41.680.167 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655213, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.4 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067976, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.5 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y dos (1692) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Carmen Esther

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.885.832, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067978, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

- 4.1.6 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y tres (1693) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Primitivo Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 215.855, Angelica María Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.199.746, Liliana Constanza Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.198.221, Luisa Fernanda Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.382, Miguel Ángel Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.658.751, Ximena Carolina Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.656.814 y Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 4.1.7 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cuatro (1694) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20337099, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 4.1.8 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cinco (1695) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Elvira Arciniegas identificada con cédula de ciudadanía 52.225.095, Luz Perla Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.030, Rubianith Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.021 y Flor Marina Rincón identificada con cédula de ciudadanía 51.695.619 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

**PARÁGRAFO PRIMERO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el INMUEBLE no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil. El predio de mayor extensión que será el resultado del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, contará con una hipoteca en mayor extensión que se constituirá por el **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** a favor de una Entidad Financiera debidamente acreditada por la Superintendencia Financiera de Colombia, gravámen que será cancelado a prorrata correspondiente al Inmueble objeto de este contrato mediante la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

- 4.2 **IMPUESTO PREDIAL.** Le corresponde al **PROMETIENTE VENDEDOR** pagar el valor total del impuesto predial del INMUEBLE objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública de Compraventa en donde se transfiera la propiedad a **EL(LOS)**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando cumplimiento a este documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

**PARÁGRAFO. - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a reintegrar al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

**EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reintegrará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dicha suma, a más tardar, el día previsto para la firma de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa

- 4.3 **SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN.** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ** será responsable si el **INMUEBLE** perece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicios del suelo que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya debido conocer; quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, de ésta responsabilidad por no estar ésta encargada de la construcción del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción del **INMUEBLE** objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** vea afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

**QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble objeto del presente contrato será la suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, fecha referida en la Cláusula Sexta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS (\$VALOR VENTA NUMEROS) que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará (n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** con cheque girado a favor de FIC XXX - NITXXX, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así:

- 5.1. **LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS)** pagada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y recibida por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.
- 5.2. **LA SUMA DE CUOTA INICIAL PENDIENTE LETRAS (\$CUOTA INICIAL PENDIENTE NUMEROS),** la cual será cancelada de la siguiente manera:

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
PAGO PEND SALDO LETRAS (\$PAGO PEND SALDO NUMEROS)	El día DIA LETRAS (DIA NUMEROS) de MES LETRAS del año AÑO LETRAS(AÑO NUMEROS)

**PARÁGRAFO:** La mora de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, implica que el dinero que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

5.3. **LA SUMA DE (VALOR AHORRO PROG LETRAS) (\$VALOR AHORRO PROG NUMEROS)**, con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tiene(n) o abrirá(n) en ENTIDAD AHORRO PROGRAM cuenta número CUENTA AHORRO PROGRAM suma que deberá ser cancelada con cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado POR EL PROMETIENTE VENDEDOR por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocablemente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.

5.4. **LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS (\$CESANTIAS NÚMERO)** con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
ENTIDAD CESANTIAS	VALOR CESANTIAS LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE
ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR CESANTIAS 2 LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

5.5. **LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS)** con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009, el Decreto 1077 de 2015, y el Decreto 133 de 2018 demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado el día **DIA APRO SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS)** del mes de **MES APROB SUB** del año **AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS)** por la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**, al cual se postulará conforme al termino previsto en la cláusula Décimo Quinta del presente documento ante la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**. Cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de **FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB** del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7 - **PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del **INMUEBLE** a satisfacción del beneficiario del subsidio debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor del mismo.

5.6. **LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto del subsidio concurrente asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, según lo

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante cheque girado a favor mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

**PARÁGRAFO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** se compromete a pagar al FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ, administrado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. el valor equivalente al subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA) de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019, en caso de que no se haga la asignación correspondiente por terminación de los cupos y/o recursos asignados por FONVIVIENDA dicho valor deberá ser cancelado por lo menos diez (10) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

- 5.7. **LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS (\$VALOR CREDITO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB cuenta corriente numero 000-75505-8 del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a cancelar al FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ, administrado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. dicha diferencia que resulte de la suma descrita en el numeral y la aprobada y desembolsada por la entidad financiera. El pago de dicha diferencia se deberá realizar antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa fijada en la cláusula sexta del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula, el valor del crédito y del subsidio, en los casos que aplique, pagados por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Decima Novena del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste será devuelto a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble.

**PARÁGRAFO TERCERO** - Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pagadas por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagar en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, la suma faltante para completar el pago del precio del INMUEBLE por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

**PARÁGRAFO CUARTO** - Solamente se considerará pago válido el que se haga a la Cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7, por consignación efectuada a favor del mismo. De acuerdo con lo anterior **EL(LA)(LOS)**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al precio del inmueble, en la cuenta aquí descrita.

**SEXTA. -OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en la Cláusula Décima Quinta, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día DIA ESCRITURA LETRAS (DIA ESCRITURA NUMEROS) del mes de MES ESCRITURAS LETRAS del año ESCRITURA AÑO LETRAS (ESCRITURA AÑO NUMEROS). Una vez verificado dicho otorgamiento, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de escrituración pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por cualquier medio a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO TERCERO** .-Las partes expresamente pactan que la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMETIENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda realizar la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

La no comparecencia de alguna de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

### CAPITULO II OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

**SEPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA.** Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la oportunidad señalada en la Cláusula sexta del presente contrato.

**OCTAVA. - ENTREGA. -:** La entrega material del INMUEBLE objeto del presente contrato será efectuada el día ENTREGA DIAS LETRAS(ENTREGA DIA NUMEROS) del mes de ENTREGA MES LETRAS del año ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NUMEROS).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del INMUEBLE, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al PROMETIENTE VENDEDOR por no entregar el INMUEBLE en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el PROMETIENTE VENDEDOR finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19 o cualquier otra pandemia o emergencia sanitaria, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del INMUEBLE; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al PROMETIENTE VENDEDOR. Se le informará a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO QUINTO** De la entrega real y material del INMUEBLE se dejará constancia en un Acta suscrita por ambas partes, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, dentro de los plazos establecidos en dicha acta, con base en los términos legales de garantía de la Ley 1480 de 2011. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - Si EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el INMUEBLE, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de EL PROMETIENTE VENDEDOR, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del PROMETIENTE VENDEDOR y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al momento de la negociación y URBANSA S.A. se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del INMUEBLE. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración, las facturas de servicios, impuestos del INMUEBLE y demás costos y gastos que generen. a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el INMUEBLE.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** -Es convenido que para que EL PROMETIENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compraventa

**PARÁGRAFO OCTAVO.-** A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si EL PROMETIENTE VENDEDOR es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios..

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PARÁGRAFO NOVENO.** - Se entiende que el (los) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta se entregará(n) **AL(A LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) dotado(s) de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin que medie culpa del **PROMETIENTE VENDEDOR**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** al no entregar el INMUEBLE.

**NOVENA. - GARANTIAS: EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en las siguiente disposiciones:

- 9.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del INMUEBLE, para que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.
- 9.2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas que encontrará (n) en la sección de servicio al cliente de la página web de Urbansa S.A. [www.urbansa.com](http://www.urbansa.com) o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del INMUEBLE, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega del INMUEBLE. De ahí en adelante **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del INMUEBLE adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.
- 9.3. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del INMUEBLE adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el INMUEBLE objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del INMUEBLE adquirido.
- 9.4. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, o cualquier otra instalación hecha por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**
- 9.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el INMUEBLE deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del INMUEBLE y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del INMUEBLE y la relación de los daños.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

- 9.6. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.
- 9.7. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.8. Vencidas las garantías mencionadas en la presente Cláusula, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no afecte(n) la estructura del INMUEBLE objeto de venta y/o de la edificación.

**PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el INMUEBLE objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del INMUEBLE para poder hacer efectivas las garantías. En caso de no cumplir con las disposiciones del Manual del Propietario, no serán aplicables las garantías. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) INMUEBLE(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del INMUEBLE.

**DÉCIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a realizar el pago del Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión en caso de que esta se constituya.

**DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA ZONAS COMUNES Y ESENCIALES: EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregará las zonas comunes de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **RIVIERA** a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario **RIVIERA**, es decir, que se entregará la Etapa I de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario **RIVIERA**, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Las zonas comunes del Proyecto son (i) Tanque de reserva de agua potable; (ii) Portería y Recepción; (iii) Baños y cocineta de servicio para el personal, (iv) Bicicleteros comunales; (v) Subestación eléctrica; (vi) Cuarto de basuras; (vii) Senderos peatonales; (viii) Juego Infantil; (ix) Trici ruta; (x) Gimnasio Semidotado: 1 caminadora, 1 estación multifuerza, 1 bicicleta estática, 1 elíptica, 1 estación TRX, 1 espejo ; (xi) Salon de juegos semidotado: 1 TV con play station con 2 sillas, 1 Mesa de Billas (incluye bolas, tacos), 1 Mesa de Ping Pong, (xii) Baterías de baños, (xiii) Salón comunal con zona para cocineta, (xiv) Baterías de baños,. Y se entregaran de la siguiente manera:

Etapas I zonas comunes esenciales consistentes en: I. Tanque de reserva de agua potable, II. Portería y recepción, III. Baños y cocineta de servicio para el personal, IV. Cuarto de basuras.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA DETERMINAR UBICACIÓN DEL APARTAMENTO MODELO Y PARA LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES HACIA EL APARTAMENTO MODELO.** EL PROMETIENTE VENDEDOR gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto, mientras no se haya efectuado la entrega real y material al propietario correspondiente. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, autorizan al **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados que designe, así como a todos los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del Proyecto, siempre y cuando estén bajo la supervisión del **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o sus empleados designados, para que hagan uso del tránsito peatonal y vehicular por las zonas comunes del proyecto, desde el acceso principal y hacia el Apartamento Modelo, hasta que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** enajene el ultimo Bien Privado del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados designados por este último, y los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del proyecto, podrán a su vez conocer las zonas comunes del Proyecto. El ejercicio de estos derechos no requerirá permiso especial de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, ni del Administrador designado, ni tampoco implicará el pago de suma alguna a dicho órganos, pues se entiende que todos los copropietarios del Proyecto le reconocen y otorgan estos derechos de manera expresa a al **PROMETIENTE VENDEDOR**, en virtud del presente Contrato de Promesa de Compraventa y mediante la suscripción y otorgamiento de las Escritura Pública de Compraventa de los Bienes Privados que hacen parte del mismo, y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. En todo caso, el **PROMETIENTE VENDEDOR**, entregará al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los inmuebles objeto del presente contrato, según las especificaciones y condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

**DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DESENGLOBE CATASTRAL:**

**13.1. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** EI PROMITENTE VENDEDOR deberá cancelar los derechos que fueren necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como los valores necesarios para la instalación del servicio de energía con los que se entregará dotado el INMUEBLE. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el INMUEBLE se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

**EI PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por los retrasos que puedan presentarse en la

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

c  
i  
ó  
n  
d  
e  
l  
p  
r  
o  
y  
e  
c  
t  
o  
-  
C  
O  
N  
J  
U  
N  
T  
O  
R  
E  
S  
I  
D  
E  
N  
C  
I  
A  
L  
R  
I  
V  
I  
E  
R  
A  
-  
p  
o  
r  
l  
a  
d  
e  
m  
o  
r

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

a  
q  
u  
e  
s  
e  
d  
e  
r  
i  
v  
e  
d  
i  
r  
e  
c  
t  
a  
m  
e  
n  
t  
e  
d  
e  
l  
a  
s  
a  
c  
t  
i  
v  
i  
d  
a  
d  
e  
s  
y  
/  
u  
o  
m  
i  
s  
i  
o  
n  
e  
s  
d  
e

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

l  
a  
s  
e  
m  
p  
r  
e  
s  
a  
s  
p  
r  
e  
s  
t  
a  
d  
o  
r  
a  
s  
d  
e  
s  
e  
r  
v  
i  
c  
i  
o  
s  
p  
ú  
b  
l  
i  
c  
o  
s  
e  
n  
l  
a  
i  
n  
s  
t  
a  
l  
a  
c  
i

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

ó n y e l m a n t e n i m i e n t o d e l o s s e r v i c i o s p ú b l i c o s t a l e s c o m o a c u e d

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

u  
c  
t  
o  
.  
a  
l  
c  
a  
n  
t  
a  
r  
i  
l  
l  
a  
d  
o  
.  
e  
n  
e  
r  
g  
í  
a  
.  
g  
a  
s  
y  
r  
e  
c  
o  
l  
e  
c  
c  
i  
ó  
n  
d  
e  
b  
a  
s  
u  
r  
a  
s  
y  
t

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

e  
l  
é  
f  
o  
n  
o  
.

**13.2 DESENGLOBE CATASTRAL.** EL PROMETIENTE VENDEDOR realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario RIVIERA, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el INMUEBLE objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto. La obligación del PROMETIENTE VENDEDOR es una obligación de medio y no de resultado, por ende una vez radicados los documentos, el estado de los tramites correspondientes estará en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**DÉCIMA CUARTA. - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA:** En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, se renunciará expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

### CAPITULO III OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR

**DÉCIMA QUINTA. - PAGO DEL PRECIO.** Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato. En caso de que la suma de las cuotas, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, antes de treinta (30) días al suscripción de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato. En el evento que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) el pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución de este y el cobro de la Cláusula Penal a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN:** Pagar al **PROMETIENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Quinta, desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del INMUEBLE objeto del presente contrato, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA SEXTA - CONSTITUCIÓN DE GARANTIAS PARA EL PAGO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán constituir las siguientes garantías previamente a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble:

- 16.1 SOLICITUD DE CRÉDITO.** Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Quinta, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento. Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.
- 16.2 POSTULACIÓN AL SUBSIDIO.** Se obliga a presentar ante una de las entidades señaladas en las normas vigentes para el efecto, en forma completa y con información auténtica y veraz, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda, al menos diez (10) meses antes de la fecha de suscripción de la Escritura Pública prevista en la cláusula sexta del

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

presente contrato, contemplada en el cronograma anual que para el efecto indiquen las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el diez por ciento (10%) del valor de INMUEBLE, ya sea en cuenta de ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en la Cláusula Quinta, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar treinta (30) días calendario antes del día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se haya postulado al subsidio, se resolverá el Contrato de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** previa notificación escrita de URBANSA S.A., la cual restituirá los dineros entregados por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con las deducciones correspondientes de acuerdo con la cláusula penal y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior bien sea por cambio de año o por criterio del otorgante del subsidio, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio del Inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se paga al **PROMETIENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) se obliga(n) a pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la negación del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan y declaran expresamente que conocen que el **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en el otorgamiento y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda o beneficios a los que se postulan. La disponibilidad de los beneficios y subsidios dependen exclusivamente de los criterios objetivos de ley, reglamentados por cada entidad otorgante, por lo cual el **PROMETIENTE VENDEDOR** no es responsable en el caso de que nieguen el subsidio o beneficio al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**16.3 PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO.** Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa, cancelar los gastos por concepto de este y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

**16.4 HIPOTECA.** Otorgar garantía hipotecaria sobre el INMUEBLE objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Quinta.

**PARÁGRAFO. - FIRMA DE GARANTÍAS.** Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente Contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, el cual será devuelto, previa solicitud de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda y la entidad otorgante del subsidio, realice(n) el desembolso del valor de (los) mismo(s), a esta Constructora. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

**DÉCIMA SEPTIMA. - PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito y del subsidio de que trata la Cláusula Décima sexta, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa. Así mismo se obligan

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

a comparecer en la fecha estipulada en el presente contrato a suscribir la Escritura Pública de Compraventa o en la fecha que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR** con base en las estipulaciones de la Cláusula Sexta.

**DÉCIMA OCTAVA. - RECIBO DE INMUEBLE:** Recibir materialmente el INMUEBLE objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Octava, para lo cual deberá suscribir el acta de entrega y recibir el Manual del Usuario del INMUEBLE.

**18.1 HURTO:**A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. Por lo tanto, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exoneran al **PROMETIENTE VENDEDOR** de los daños causados al INMUEBLE por hechos de terceros, fuerza mayor o caso fortuito que se presenten y que las acciones judiciales y extrajudiciales serán en contra de quienes ocasionaron el daño, librando al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la obligación de responder frente a las tres causales mencionadas en esta cláusula.

**DÉCIMA NOVENA. - PROHIBICIONES DEL COMPRADOR:** Con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del INMUEBLE, le queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE objeto de venta. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** es responsable de todos los daños que sean causados por las obras y/o modificaciones efectuadas en su INMUEBLE que afecten la estabilidad de la obra, causen perjuicios en las unidades privadas de los vecinos del Proyecto o a terceros afectados.

**VIGESIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DEL PROPIETARIO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE.

**VIGÉSIMA TERCERA. - IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de sí para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregará el INMUEBLE en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida

**23.1 EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión se cause por el servicio público de energía, el cual se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del INMUEBLE objeto de la presente promesa conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

**VIGÉSIMA CUARTA. SOLIDARIDAD:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato obra(n) solidariamente frente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

**VIGÉSIMA QUINTA. - DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al proyecto inmobiliario **RIVIERA** 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 el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de una pena a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR** del equivalente a veinticinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (25 SMMLV), sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**25.1 LIBERTAD DE ACCESO.** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al Proyecto **RIVIERA** el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**25.2** En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

### CAPITULO IV DISPOSICIONES COMUNES

**VIGÉSIMA SEXTA - IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO.** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el INMUEBLE objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. - TERRENOS POR DESARROLLAR.** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **RIVIERA**, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

exclusivamente, en forma plena, a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

**VIGÉSIMA OCTAVA. - NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO.** Las partes declaran en forma expresa que el **INMUEBLE** objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del **INMUEBLE** objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

**VIGÉSIMA NOVENA. - CESIÓN DE DERECHOS:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo a más tardar sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento solamente a través de documento firmado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada hará al cedente y al cesionario solidariamente responsables respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) CEDENTE(S)** la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizados abonos al **INMUEBLE** por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**TRIGÉSIMA. - ARRAS DE RETRACTO:** De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMETIENTE VENDEDOR**, según lo expresado en la Cláusula Quinta del presente contrato, el valor equivalente al siete por ciento (7%) del valor del **INMUEBLE** corresponderá a Arras de Retracto. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En caso de ocurrir el desistimiento o retracto del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracto estipuladas y para que disponga de manera inmediata del **INMUEBLE** objeto del Contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**- En caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al siete por ciento (7%) del valor del **INMUEBLE** antes del retracto, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

**TRIGÉSIMA PRIMERA - INCUMPLIMIENTO:** Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho al **PROMETIENTE VENDEDOR** para dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del **INMUEBLE** prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

- 31.1 El que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Quinta y la Cláusula Decima Quinta del presente contrato;
- 31.2 El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 31.3 El que no se efectúe en forma completa ante la Caja de Compensación atrás mencionada, la postulación al subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 31.4 El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR**, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Sexta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito y/o la carta de autorización del correspondiente subsidio familiar, con la entidad financiera, entidad encargada de otorgar el subsidio o tercero, según el caso, con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato;
- 31.5 El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato;
- 31.6 El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice el pago de los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;
- 31.7 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 31.8 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 31.9 El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato;
- 31.10 El que a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, el Subsidio Familiar de Vivienda asignado a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cuente, incluidas sus prórrogas, con por lo menos dos (2) meses más de vigencia, de acuerdo con la carta de asignación de este;
- 31.11 Cuando **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL:** Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracto atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir,

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

una multa o pena equivalente al siete por ciento (7%) del valor del contrato. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

**PARÁGRAFO.** - En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente cláusula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allano a cumplir a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor. En caso de que la parte cumplida o que se allano a cumplir no tenga saldos a favor de la parte incumplida, la parte cumplida podrá hacer efectiva la presente cláusula penal mediante el correspondiente proceso ejecutivo, para lo cual el presente documento presta merito ejecutivo.

**TRIGÉSIMA TERCERA. –CUENTA BANCARIA DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se consignarán en la cuenta de ahorros o corriente a nombre del titular, indicada previamente por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el documento de separación.

**TRIGÉSIMA CUARTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que las modifiquen o complementen, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizo(an) a **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.** para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial. Por lo anterior, se entiende que **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** al firmar el presente documento autoriza(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Como titular, **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link: : <https://urbansa.co/politicas-privacidad> y ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico [urbansa@urbansa.com.co](mailto:urbansa@urbansa.com.co).

Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizamos de manera libre y expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** a realizar las consultas y búsquedas en bases de datos públicas sobre la capacidad financiera, en estados de cuenta, listas restrictivas, mora, Datacrédito, demás relacionadas y similares para verificar la situación financiera, económica y comercial de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1266 de 2008.

**TRIGÉSIMA QUINTA. – SAGRILAF:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al momento de la vinculación. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes o que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** este dentro de alguna lista restrictiva de la OFAC.

**TRIGÉSIMA SEXTA. – MANDATO:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 36.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 36.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.
- 36.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.
- 36.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 36.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.
- 36.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.
- 36.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 36.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 36.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados

**PARÁGRAFO.** - El Mandato que se otorga a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**. De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

**TRIGÉSIMA SEPTIMA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** Teniendo en cuenta que el objeto del negocio jurídico se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, **EL(LS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, con la

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el INMUEBLE descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan.

**PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) manifestar en la Escritura Pública de Compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente negocio, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizará(n) la manifestación bajo la gravedad del juramento en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

**TRIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO:** En caso de fallecimiento de uno o de todos **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del INMUEBLE objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

**CUADRAGÉSIMA. - ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:** Las especificaciones con las cuales se entregará el INMUEBLE son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - CAMBIO DE ESPECIFICACIONES. EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y el **PROMETIENTE VENDEDOR** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure. Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - DIRECCIONES:** Para los efectos del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: DIRECCION (CIUDAD) Teléfono(s).CELULAR / TELEFONO. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** radicada en las oficinas de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dirigida al área de Administración Ventas.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

**CUADRAGÉSIMA TERCERA. – DECLARACIONES:** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- 43.1 EI PROMETIENTE COMPRADOR** conoce y acepta que **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en los procesos y tramites de solicitud de crédito que **EI PROMETIENTE COMPRADOR** frente a entidades financieras, cajas de compensación o entidades públicas de subsidios para la compra de viviendas VIS y no VIS. Con esto claro. **PROMETIENTE VENDEDOR** no ejerce funciones de asesoría de créditos de vivienda, contrato de leasing inmobiliario, o subsidios de vivienda VIS y no VIS.
- 43.2 PROMETIENTE COMPRADOR** exonera de responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR** de cualquier daño o perjuicio causado por la negativa de cualquier entidad financiera, caja de compensación o entidad pública de otorgar subsidios para la compra de vivienda VIS y no VIS al **EI PROMETIENTE COMPRADOR**.
- 43.3** Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se pagará parte del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato es VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS), el cual fue aprobado el día DIA APRO SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS) del mes de MES APROB SUB del año AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS) por la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO. al cual se postulara conforme al termino previsto en la Cláusula Decima Quinta del presente documento ante la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO a nombre de COMP-PAL- NOMBRE identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION y NOMBRE COMPR ALTERNO 1 identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION y NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION;
- 43.4** Que el INMUEBLE objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;
- 43.5** Que de conformidad con lo previsto en los artículos 8º y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009, el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, y el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante:
- 43.5.1.** Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.
- 43.5.2** Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.
- 43.5.3** A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.
- 43.5.4** En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *"Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate*

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

*judicial dentro del plazo de cinco 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. 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".*

**CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran que al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Se suscribe en Bogotá D.C. a los \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil veintidós (2022)

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

**EL(LOS) PROMETIENTE(S)  
COMPRADOR(ES)**

COMP-PAL- NOMBRE

URBANSA S.A.

DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO

C.C. 52.250.783 de Bogotá.

Apoderada Especial

C.C. No. IDENTIFICACION

En la Ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante el Notario \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta Escritura Pública con las siguientes especificaciones:

**ACTO I:**

**COMPRAVENTA**

1.- Compareció **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C, actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder especial de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), debidamente otorgado por medio de documento privado, por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la notaría 11 del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D. C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3615 del 4 de octubre de 1.991, sociedad fiduciaria que actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT 830.055.897-7 y que para los efectos de este instrumento se denominará **TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece:

2.- (i) **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, identificada con NIT. 800.136.561 -7, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) otorgada el quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, representada en este acto por **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C. Apoderada Especial conforme poder especial de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), debidamente otorgado por medio de documento privado, por el Primer Suplente del Presidente Ejecutivo y por ende actuando como Representante Legal **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, mayor de edad, identificada con

Cédula de Ciudadanía No. 40.048.968 de Tunja, poder que anexa para su protocolización, junto con el Acta de Junta Directiva número \_\_\_ del \_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**:

3.- Y por otra parte \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ actuando en \_\_\_\_\_, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO:** Que, **EL FIDEICOMITENTE** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) se suscribió un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con número 94467, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**.

**TERCERO:** Que mediante documento privado suscrito el día treinta y uno (31) de julio dos mil veinte (2020) el comité de fideicomitentes del "**FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** ", designó a **URBANSA S.A.** para desarrollar el Proyecto Inmobiliario.

**CUARTO:** Que, mediante documento privado suscrito el nueve (9) de noviembre de dos mil veinte (2020), **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, número 23 95323, respecto de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, 50N-20067976, 50N-20067978, 50N-20337099, 50N-

20351192, 50N-20793791 y 50N-655213, por medio de los cuales se desarrollará el Proyecto inmobiliario denominado **RIVIERA**.

**QUINTO:** Que mediante Radicado No. 2020-9999920555 del veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021), la dirección de urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Urbanismo 2021154, debidamente ejecutoriada el 8 de julio de 2021, en la modalidad de desarrollo para la urbanización **RIVIERA**, sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte

**SEXTO:** Que mediante Radicado No. 2021-9999925157 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte

**SÉPTIMO:** Que mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, obrando como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTÁ**, realizó el englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099, 50N-20351192 para la obtención del predio de mayor extensión para el desarrollo del proyecto RIVIERA.

**OCTAVO:** Que en el predio resultante del englobe de los inmuebles atrás referidos se llevó a cabo el Proyecto RIVIERA, consistente en Viviendas de Interés Social y ejecutado por etapas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

**NOVENO:** Que, el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **RIVIERA**, está a cargo del **FIDEICOMITENTE** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar

al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL VENDEDOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **RIVIERA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMO:** Que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **RIVIERA** y cuenta con el permiso de enajenación de acuerdo con la Resolución \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (20\_\_), expedidas por el \_\_\_\_\_ conforme al Decreto Ley 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 1077 de 2015.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, **EL FIDEICOMITENTE** celebró en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, con **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES** un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble que es objeto de la presente transferencia de dominio a título de compraventa.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ del dos mil veint\_\_ (20\_\_) se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**, resultando entre otros el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, conforme al Contrato de Fiducia Mercantil anteriormente citado **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** comparece a otorgar la presente Escritura Pública de compraventa, únicamente para efectos de adelantar la tradición de los inmuebles y **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** concurre en virtud de su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO. EL TRADENTE** en calidad de tradente y propietario fiduciario, transfiere a título de venta real, material y efectiva, a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y éste (éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

### APARTAMENTO NÚMERO

#### TORRE

Que forma(n) parte del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", ubicado en el municipio de Chía, distinguido en la nomenclatura urbana \_\_\_\_\_. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**, son los siguientes:

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, esta transferencia se celebra como cuerpo cierto para todos los efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.** "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se encuentra(n) construido(s) sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que se denomina \_\_\_\_\_, cuenta con una extensión de \_\_\_\_\_ metros cuadrados (\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>), y está ubicado dentro de los siguientes linderos:

(...)

**PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del Proyecto Inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen y al Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido, según la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de octubre de dos mil \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo Notarial de Bogotá.

**DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** EL(LA)(LOS) **COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, e igualmente que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el(los) inmueble(s), contenido en la escritura pública citada en la presente cláusula, así como sus modificaciones, adiciones y reformas. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) así mismo conocer y haber leído en su integridad antes de la firma del presente documento el citado reglamento de propiedad horizontal y que lo acepta(n) en su integridad por haberlo tenido a su disposición en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, reitera(n) que a partir de la fecha de entrega del **INMUEBLE** se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL FIDEICOMITENTE** al Proyecto en relación con el número de torres y/o unidades inmobiliarias del mismo, no requerirá de una autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne a **EL VENDEDOR TRADENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su

calidad de **COMPRADOR(ES)**. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que se entregará las zonas de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario "**RIVIERA** ." a partir de la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales, una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario y la realizará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo, pese a que este último ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal. Las áreas o zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA** , se entregarán de la siguiente manera:

Una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario

**PARÁGRAFO QUINTO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Se protocoliza la Licencia de Construcción otorgada mediante el número 2021-9999925157 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriada el \_\_\_\_ (\_\_) de noviembre de dos mil veintidós (2022) por la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía en la modalidad de Obra Nueva sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte; y la Resolución No. \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (\_\_) expedida por \_\_\_\_\_, por medio de la cual se concedió Visto Bueno de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL TRADENTE** asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del Proyecto Inmobiliario

denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", es de su exclusiva y plena propiedad, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con los términos de ley.

**PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTA** y por ende como **TRADENTE** únicamente para efectos de la tradición del(los) inmueble(s) objeto de compraventa, por lo cual en ningún momento puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por tanto no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente **EL FIDEICOMITENTE**, según corresponda en los términos establecidos en la consideración Octava y Novena del presente contrato.

**SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de: [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, discriminados de la siguiente manera:

INMUEBLE	VALOR DE LA VENTA
Apartamento _____ Torre _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)

2.1. **EL TRADENTE** ha recibido de manos de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción la suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana.

2.2. La suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS)**

**COMPRADOR(A)(ES)** con el subsidio para vivienda de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que fue previamente otorgado a estos por [...] y que la mencionada Caja girará a favor de **EL TRADENTE**, y según lo previsto en el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

2.3. El saldo, es decir la suma de [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán a **EL TRADENTE** con el producto del crédito que le(s) ha otorgado [...], con garantía hipotecaria de primer grado a su favor.

**PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las Partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL TRADENTE y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** expresan e irrevocablemente que autorizan al **BANCO** [...] para que una vez cumplidos los requisitos por él exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, se entregue a **EL TRADENTE** el producto del crédito que a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le(s) ha sido otorgado.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia, el **BANCO** \_\_\_\_ no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **TRADENTE** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y podrá el mismo hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y, en consecuencia, declaran bajo la gravedad del juramento que el precio y/o valor señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes

en los que se señale un valor distinto y que de existir dichos pactos lo informarían a Notaría, mediante documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado.

**TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** En desarrollo y ejecución del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

**3.1 TRADICIÓN Y SANEAMIENTO:** La propiedad sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue adquirida por **EL TRADENTE** así:

El lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número XXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá sobre el cual se levanta el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", es de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** identificado con **NIT 830.055.897-7** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, el cual se adquirió mediante las siguientes:

Los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fueron englobados mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (\_\_\_), resultando de este englobe el predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria \_\_\_\_\_.

El derecho real de dominio de dichos predios fue adquirido por el **FIDEICOMISO LOTE CHIA -FIDUBOGOTA**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, así:

3.1.1. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE**

**CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

- 3.1.2. Que mediante Escritura Pública cinco mil setecientos ochenta y siete (5787) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Adriana Lucia Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.701, Doris Esther Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 53.910.201, y Jorge Enrique Galeano Alonso identificado con cédula de ciudadanía 81.720.655 realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655212, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.3. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y uno (1691) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Siervo de Jesús Alonso Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 3.153.672 y Alba Mireya López Ruíz identificada con cédula de ciudadanía 41.680.167 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655213, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.4. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067976, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

- 3.1.5. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y dos (1692) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Carmen Esther Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.885.832, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067978, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.6. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y tres (1693) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Primitivo Alonso Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 215.855, Angelica María Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.199.746, Liliana Constanza Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.198.221, Luisa Fernanda Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.382, Miguel Ángel Alonso Pérez identificado con cédula de ciudadanía 1.072.658.751, Ximena Carolina Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.656.814 y Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.7. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cuatro (1694) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20337099, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT

830.055.897-8

3.1.8. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cinco (1695) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Elvira Arciniegas identificada con cédula de ciudadanía 52.225.095, Luz Perla Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.030, Rubianith Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.021 y Flor Marina Rincón identificada con cédula de ciudadanía 51.695.619 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

Lo anterior, con ocasión del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones del presente instrumento.

**PARÁGRAFO: EL TRADENTE** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió, igualmente garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En todo caso, única, exclusiva y directamente **EL FIDEICOMITENTE** saldrán al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.

**3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN: EL FIDEICOMITENTE** responderán por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del inmueble donde se desarrolla el proyecto y del inmueble objeto de la presente escritura frente a la Fiduciaria, **EL(LAS)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del inmueble objeto de la presente escritura frente a la **FIDUCIARIA**, el **TRADENTE**, frente **AL(LAS)(LOS)**

**COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto Inmobiliario, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, Numeral 3 del Artículo 2060 del Código Civil, (ii) Calidad y cantidad, Artículo 931 del Código de Comercio (iii) Buen Funcionamiento, Artículo 932 del Código de Comercio, (iv) Vicios ocultos Artículo 934 del Código de Comercio, (v) Perecimiento de la Cosa Artículo 937 del Código de Comercio, (vi) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen. Así mismo, velará por el normal desarrollo del Proyecto Inmobiliario, quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** así como el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** de ésta responsabilidad por no estar encargados de la construcción, gerencia, interventoría o enajenación del proyecto.

**3.3. GARANTÍAS:** las garantías que se otorgarán sobre el inmueble objeto de la presente escritura se fundamentan en la Ley 1480 de 2011, así como en las normas que la complementen, modifiquen o deroguen y, en especial, en la siguiente distinción:

**3.3.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES),** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (de los) inmueble(s) para que el **FIDEICOMITENTE**, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.

**3.3.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web de **URBANSA S.A.** [www.urbansa.co](http://www.urbansa.co), o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expira vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS)**

**COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. En relación con la última garantía y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, **URBANSA S.A.** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por concepto de actividades de construcción y comercialización.

**3.3.3.** Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, no habrá obligación de reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**3.3.4.** No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, citófonos, internet o cualquier otro servicio que se instale.

**3.3.5.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y las relaciones de los daños.

**3.3.6.** No se responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, maltrato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011.

**3.3.7.** Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original de los inmuebles, le queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmuebles(s) y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 1 de la copropiedad. El **FIDEICOMITENTE** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en su(s) inmueble(s).

**3.3.8.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**3.3.9.** El **FIDEICOMITENTE** no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé (n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

**3.3.10** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **URBANSA S.A.** responderán por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales,

siempre que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no afecte(n) la estructura del (de los) inmueble(s) objeto de venta y/o de la edificación.

**3.3.11. GARANTÍAS POR LAS ACTIVIDADES DE GERENCIA.** La responsabilidad patrimonial que se derive de las actividades de gerencia del proyecto será asumida exclusivamente por **URBANSA S.A.**

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio, conforme el Manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo.

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

**3.4. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: EL FIDEICOMITENTE** garantiza que ha cancelado a las respectivas empresas públicas, los derechos correspondientes para la conexión e instalación de los servicios públicos y que en

consecuencia, el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y gas natural, los cuales se encuentran liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento público. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968 y de las demás que modifiquen, adicionen o deroguen. Salvo casos de culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

El FIDEICOMITENTE tampoco será responsable por los retrasos que puedan presentarse en la ejecución del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA", por la demora que se derive directamente de las actividades y/u omisiones de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono..

**3.5. GASTOS CONTRACTUALES:** En cuanto a los gastos contractuales, **EL FIDEICOMITENTE** asumirá el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos y Gastos Notariales correspondientes al contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública.

**3.6. DESENGLOBE CATASTRAL: URBANSA S.A.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

**CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** Además de las consagradas en la Ley, son obligaciones especiales de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las siguientes:

**4.1. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS:** Asumir desde la fecha de la presente Escritura Pública de Compraventa los impuestos, las tasas, las contribuciones, a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s), independientemente de si para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desglose. Lo correspondiente a los servicios públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, la prima de seguro, etc., desde la entrega del inmueble. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL FIDEICOMITENTE** entregarán el(los) inmueble(s) en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. La contribución por valorización se encuentra a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa.

**4.1.1.** Respecto de teléfonos, **EL FIDEICOMITENTE** por cuenta **DEL TRADENTE** pagaron los derechos de acometida correspondientes. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas solicitadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y aprobadas por la respectiva empresa de telecomunicaciones, serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa de telecomunicaciones. En todo caso, **EL TRADENTE** o **EL FIDEICOMITENTE**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión.

**4.2. HURTOS:** A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE** son Administradores del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

**4.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el contrato promesa de compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del Proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. **EL VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar los materiales de acabados nacionales o importados por otros de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes. Igualmente declaran que conocen el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA**.

**4.4. SOLIDARIDAD: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a **EL TRADENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

**4.5. GASTOS CONTRACTUALES:** Pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos y gastos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de Compraventa.

**4.6. SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado, con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) inmueble(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como

demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En relación con la obligación eminentemente anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmueble(s) y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL (LA)(LOS) COMPRADORES (A)(ES)** se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del(los) inmueble(s) o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas en su(s) inmueble(s). Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al(a los) inmueble(s).

**4.7. PODER IRREVOCABLE PARA CONSTITUIR Y/O REFORMAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Por virtud del presente acto **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) poder especial irrevocable a favor de **EL FIDEICOMITENTE** para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y las aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

**4.8. TERRENOS POR DESARROLLAR:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA**; que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre los mismos y que será potestad de **EL FIDEICOMITENTE** iniciar cualquier tipo de desarrollo

inmobiliario en esta área (vivienda o comercial). En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**, estará conformada por varias Etapas de construcción, con base en las cuales se irán realizando las adiciones de las Futuras Etapas de vivienda y comercio al Reglamento de Propiedad Horizontal.

**4.9. CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, a cumplir con los horarios de uso de las zonas de lavanderías y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

**4.10. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO:** Las partes declaran en forma expresa que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **EL FIDEICOMITENTE** tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y tiene(n) claridad respecto de que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración y no hacen parte del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) la

existencia del apartamento modelo del Proyecto Inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL MADEIRA APARTAMENTOS**" y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) deba hacer uso de este.

**4.11. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL MADEIRA APARTAMENTOS**" 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 el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), reconoce(n) y acepta(n) que se realizara la escrituración y entrega del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no esenciales del Conjunto las cuales se realizarán y entregarán, una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario. Las áreas comunes del Proyecto son:

(...)

Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en el que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la ley 675 del año 2001.

**PARÁGRAFO TERCERO: LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de “**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**”, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras **EL FIDEICOMITENTE** lo considere necesario.

**4.12. TRABAJOS DE POSTVENTA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que **EL FIDEICOMITENTE** designe para dicha labor, tanto para verificar el estado del(los) inmueble(s) o sus acabados, como para efectuar los trabajos o arreglos -si hubiere lugar a ellos y se encontrarán bajo los supuestos de garantía previamente determinados en este contrato. En cumplimiento de esta obligación **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tienen el deber de concertar con **EL FIDEICOMITENTE** una fecha y hora de ingreso, y de solicitar, ante la Administración, Consejo de Administración u organismo competente, las autorizaciones necesarias para este tipo de trabajos. **EL FIDEICOMITENTE** no será responsable por los daños o perjuicios que se causen por el incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**4.13. FIRMA DE GARANTÍAS.** Suscribir con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **VENDEDOR TRADENTE** y **URBANS A S.A.** el cual será devuelto una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice el desembolso del valor de este. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de **URBANS A S.A.**, éste último procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) dado al momento de la firma de este contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que **URBANS A S.A.** cumple con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, **URBANS A S.A.** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

**4.14. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN.** Pagar a **EL TRADENTE** a partir de la fecha establecida para la entrega del(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.3 de la Cláusula Segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado a **EL VENDEDOR TRADENTE**.

**QUINTA: ENTREGA MATERIAL. EL FIDEICOMITENTE** hará la entrega material del inmueble objeto del presente contrato a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y sus usos y dependencias el día [...] del mes de [...] del año [...]. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL FIDEICOMITENTE** podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de Cuatro (4) meses adicionales a la misma, sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por escrito a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de la nueva fecha de entrega material del inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del (los) inmueble(s) y exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE** por la no entrega del inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. Lo anterior será comunicado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la cláusula de notificaciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa acepta(n) y conoce(n) que el **FIDEICOMITENTE** puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato, cuando como consecuencia del acatamiento de las medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital con ocasión de cualquier emergencia sanitaria, el ritmo de las obras y/o trámites del proyecto se posterguen, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**. En tal evento, se prorrogará la fecha inicialmente acordada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. -----  
**EL FIDEICOMITENTE** informará a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha para la

entrega del(de los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de venta se entregará(n) a EL(LOS) COMPRADOR(ES), cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, gas natural, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin culpa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** ni del **EL TRADENTE**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Es convenido que para que cumplan con su obligación de entregar, deberá(n): (i) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente; (ii) haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial, y (iii) haber cancelado los gastos contractuales a su cargo, a los cuales se hace referencia en la Cláusula cuarta.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Cuando **EL FIDEICOMITENTE** se encuentre listo para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la cual pudo ser modificada y previamente informada por **URBANS A.S.A.** a la presente cláusula, se le(les) citará nuevamente para que comparezca(n) a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **URBANS A.S.A.**, el (los) inmueble(s) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte de **URBANS A.S.A.** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del (los) Inmueble(s) será(n) remitida(s) a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y **URBANS A.S.A.** se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del Inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** De la entrega real y material del (los) inmueble(s) se dejará constancia en una Acta suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **URBANS A S.A.**, en donde consten las condiciones reales de la entrega y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n), que **URBANS A S.A.** tiene autonomía temporal de imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con el avance de obra y la construcción de las respectivas torres que lo conforman. En todo caso, como límite temporal, **URBANS A S.A.** deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto del presente contrato, una vez finalicen el proyecto **"CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA"**

**SEXTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE** deja constancia que el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) se radicó ante el \_\_\_\_\_, los documentos para el permiso de enajenación del Proyecto Inmobiliario **"CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA"**.

**SÉPTIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS. EL FIDEICOMITENTE y EL VENDEDOR TRADENTE,** con el alcance previsto en las consideraciones del presente instrumento, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el Inmueble materia del presente contrato por el \_\_\_\_\_, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de dos mil cinco (2005), Decreto Ley 019 de dos mil doce (2012) y demás normas legales y reglamentarias aplicables.

**OCTAVA: EL FIDEICOMITENTE** gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del denominado "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto y que no han sido entregadas real y materialmente a sus propietarios, incluidos los inmuebles objeto del presente contrato, con la finalidad de exhibir el "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto. La exhibición del "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto, no implica para **EL FIDEICOMITENTE** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del

proyecto. Dicha exhibición no obligará a **EL FIDEICOMITENTE** o **AL TRADENTE** a solicitar ningún permiso **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a los propietarios de las demás unidades privadas, a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, ni al administrador designado, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa a **EL FIDEICOMITENTE** mediante la aceptación y suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras Públicas de Compraventa de los inmuebles que conforman el proyecto. Así mismo, dicha autorización también se encuentra establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. Por tanto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a permitir, sin perturbación alguna, a que **URBANSA S.A.** muestre a futuros clientes las unidades privadas que conforman el proyecto, incluidos los inmuebles objeto del presente instrumento, siempre y cuando estos no hayan sido entregados real y materialmente a sus propietarios y hasta la fecha en que se enajene la última unidad privada del mismo, lo cual implica el tránsito peatonal y vehicular de **EL FIDEICOMITENTE** y de los futuros clientes del proyecto, por las zonas comunes del proyecto y hacia las unidades privadas en las cuales se designe el "Apartamento Modelo". En todo caso, **URBANSA S.A.** entregará al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, con las especificaciones y en las condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

**NOVENA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del Contrato De Fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMA.- CONSTANCIAS.** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- a) Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se paga parte del precio del inmueble objeto de la presente Compraventa es de [...] (\$[...]) M/cte., otorgado por la Caja [...] el cual fue adjudicado el día [...] a nombre de [...] mayor(es) de edad, e identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [...]
- b) Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de aprobación del subsidio atrás referido.
- c) Que el inmueble objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés **Social** obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda.
- d) Que de conformidad con lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y, el Decreto 133 de 2018, y Decreto 1533 de 2019 y demás normas que los adicionen o complementen, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante [...]:
- 1. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.
  - 2. Adicionalmente, el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado, cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.
  - 3. También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.
  - 4. Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.

Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia deberán inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *“Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco 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 subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA), según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente a **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se compromete a pagar al **TRADENTE** el valor equivalente al subsidio concurrente asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)** de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019, en caso de que no se haga la asignación correspondiente por terminación de los cupos y/o recursos asignados por FONVIVIENDA dicho valor deberá ser cancelado por lo menos diez (10) días antes de la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa.

**DÉCIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES** Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE** han escogido como medio, el correo electrónico relacionado en los documentos suscritos por las partes. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tenga acceso al documento, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico informado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] ([...]) por **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DÉCIMA TERCERA:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE**, para que adelante las gestiones necesarias para el desarrollo del Conjunto Residencial y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a **EL FIDEICOMITENTE**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Conjunto Residencial, o (ii) una parte del Conjunto Residencial quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico,

jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conoedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente contrato de compraventa, que faculta ampliamente a **EL FIDEICOMITENTE**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

13.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

13.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

13.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Conjunto Residencial.

13.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

13.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.

13.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del INMUEBLE objeto de esta Escritura Pública de Compraventa, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Conjunto Residencial y que han dado pie a la conformidad manifestada de las Partes.

13.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

13.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Conjunto Residencial, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas y,

13.10 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

**PARÁGRAFO:** El mandato que el **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) a **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente contrato de compraventa, no deberá implicar lesión de derechos de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Conjunto Residencial que beneficien al **INMUEBLE** o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo, no generarán para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL FIDEICOMITENTE** podrá ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Presente(s) nuevamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) DECLARA(N):**

- a) Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción y se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**
- b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden La Nación y/o este Distrito a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.
- c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA", del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.
- d) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constituido mediante documento privado del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020).

Presente nuevamente **EL FIDEICOMITENTE** declara:

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por el **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
2. Que aceptan que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante documento privado del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020).

3. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.
- 4.- Que se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación conforme a la ley 1796 de 2016 y demás normas que lo regulen, así como a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación.



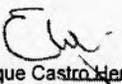
A con estar cite este No.: 2022999938150

Tipo Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL RECIBIDA

Tipo Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN INMUEBLES

Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO

Información:  
Presente este  
documento o llame al

 Alcaldía Municipal de Chía		GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA		
		RADICACION DE DOCUMENTOS	CODIGO:	GSC-FT09-V1
		PAGINAS:	1	
<b>DIRECCION DE URBANISMO</b>				
En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. <u>La actividad de enajenación solo 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.</u> Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, 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.				
<b>INFORMACION DEL SOLICITANTE</b>				
1. Solicitante: Urbanizadora Santafé de Bogotá URBANSA S.A.		2. Identificación 800.136.561-7		
3. Representante Legal de la Persona Jurídica Enrique Castro Henao		4. Registro para la ajenación de Inmuebles 186-22		
5. Dirección para notificación Cra 12 #98-35 Piso 5 Bogotá		6. Correo Electrónico urbansa@urbansa.com.co	7. Teléfono 3108578398	
<b>INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA</b>				
8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) Riviera				
9. Número y Tipo de Vivienda 216 aptos VIS		10. Viviendas, distribuidas en: <span style="float: right;">VIS</span> Vivienda de interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio >135 smmlv		
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 35		12. Vereda Bojacá		
13. Estrato 3		14. Número de pisos 6		15. Número de Garajes 53
16. Licencia de urbanismo No. 154/21		17. Licencia de construcción No. 2022315		
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 5.605,99		19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 12.982,23		20. Área a construir para esta rad. (m2) 12.982,23
21. Matrícula Inmobiliaria (s) SON 20793791, SON 655212, SON 655213, SON 20067976, SON 20067977, SON 20067978, SON 11443789, SON 20337099, SON 20351192				
22. Zona de alto impacto		SI	NO X	23. Obras de mitigación : <span style="float: right;">% de avance físico</span>
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:		\$ 0 <span style="float: right;">0 %</span>		
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal?		SI	Escritura No	Fecha <span style="float: right;">Notaría</span>
26. Tiene gravamen hipotecario?		NO	Escritura No	Fecha <span style="float: right;">Notaría</span>
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		SI	Entidad Fiduciaria Fidu Bogotá	Escritura <span style="float: right;">Fecha</span> <span style="float: right;">Notaría</span>
28. Existe Fiducla de administración de recursos?			Contrato 31-94467	Vigencia <span style="float: right;">Prorroga</span> 31-07-2025
<b>RADICACION DE DOCUMENTOS</b>				
1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fiducia suscrito en caso de preventa.				
Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)		Radicación de Doc. No.		Fecha
 Enrique Castro Henao Nombre y firma del solicitante		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:		
		Nombre y firma del funcionario que radica		
Observaciones: En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 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 que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art.71, Ley 962/05)				



Alcaldía municipal de Chía

### GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

ESPECIFICACIONES TECNICAS  
RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACION DE  
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

CODIGO:

GSC-FT12-V1

PAGINAS:

1

#### 1. IDENTIFICACION

PROYECTO: RIVIERA

ESTRATO 3

No. DE UNIDADES 216

DIRECCION Calle 35

CONSTRUCTORA Urbanizadora Santafé de Bogotá URBANSA S.A.

FECHA (dd-mm-aa) 22-12-2022

#### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

##### 2.1 CIMENTACION

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa con vigas descolgadas

##### 2.2 PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes solo en el edificio comunal

##### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Mampostería estructural con muros en concreto

##### 2.4. MAMPOSTERIA

###### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

En fachada

###### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Divisiones internas

###### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

##### 2.5. PAÑETES

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

Bloque de mampostería a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar

<b>2.6. VENTANERIA</b>		
ALUMINIO	SI X	NO
PVC	SI	NO X
LAMINA COLD ROLLED	SI	NO X
OTRA	SI	Cual? _____
<b>2.7. FACHADAS</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Mamposteria a la vista interna (sin lavar) y externa / Pintura sobre pañete al exterior		
<b>2.8. PISOS AREAS COMUNES</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Tableta gres		
<b>2.9. CUBIERTAS</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Teja ondulada		
<b>2.10. ESCALERAS</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Concreto, tableta de gres y granito lavado		
<b>2.11. CERRAMIENTO</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Reja Metalicas		
<b>2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA</b> Descripción y materiales a utilizar:		
Subteraneo en concreto		

3. EQUIPOS Y DOTACION			Características:
3.1. ASCENSOR	SI	NO X	
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO X	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI	NO X	
3.4. PARQUE INANTIL	SI X	NO	modular
3.5. SALON COMUNAL	SI X	NO	De acuerdo a licencia
3.6. GIMNASIO	SI X	NO	Semidotado
3.7. SAUNA	SI	NO X	
3.8. TURCOS	SI	NO X	
3.9. PISCINA	SI	NO X	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI X	NO	2
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI X	NO	22
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO X	
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI X	NO	

#### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

##### 4.1. CARPINTERIA

4.1.1. CLOSET	SI	NO X	Características y materiales a utilizar:
---------------	----	------	--

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS	SI X	NO	Características y materiales a utilizar:
---	------	----	--

Solo se entrega puerta en un baño hoja en aglomerado sin canto y sin pintura

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar:		
------------------------------------	--	--	--

Marco y hoja metalica con montante, incluye cerradura

##### 4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:	
4.2.1. ZONAS SOCIALES	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.2. HALLS	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.3. HABITACIONES	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.4. COCINAS	Placa en concreto sin afinar con ligeras ondulaciones e imperfecciones
4.2.5. PATIOS	No aplica

##### 4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:	
4.3.1. ZONAS SOCIALES	Bloque de mamposteria a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar
4.3.2. HABITACIONES	Bloque de mamposteria a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar

4.3.3. COCINAS	Bloque de mamposteria a la vista sin lavar o concreto con leves imperfecciones sin pintar ni resanar
4.3.4. PATIOS	No aplica

4.4. COCINAS		Características:	
4.4.1. HORNO	SI	NO	X
4.4.2. ESTUFA	SI X	NO	4 puestos a gas
4.4.3. MUEBLE	SI	NO	X
4.4.4. MESON	SI X	NO	En acero inoxidable con poceta
4.4.5. CALENTADOR	SI	NO	X
4.4.6. LAVADERO	SI X	NO	

4.5. BAÑOS		Características:	
4.5.1. MUEBLE	SI	NO	X
4.5.2. ENCHAPE PISO	SI X	NO	Enchape ceramico
4.5.3. ENCHAPE PARED	SI X	NO	Enchape ceramico solo en cabina de ducha h:1.8 m
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI	NO	X
4.5.5. ESPEJO	SI X	NO	Nacional sin marco y sin bisel

NOTA: Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningun espacio en blanco y debe ser expuesto en publico en la sala de ventas. En el caso de cambio 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 DIRECCION DE URBANISMO.

En ningun momento este formato constituye una aprobacion por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones tecnicas de construccion de caracter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demas normas concordantes.

  
 Firma representante legal o persona natural



ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

Secretaría de  
**Planeación**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

(014, 20229999924583)

D.U. 1735 – 2022

Chía, agosto 19 de 2022

Señor:  
**ENRIQUE CASTRO HENAO**  
Representante Legal  
Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbansa S.A  
[urbansa@urbansa.com.co](mailto:urbansa@urbansa.com.co)  
Carrera 12 N° 98-35 Piso 5°  
Teléfono: 6280166  
Bogotá D.C

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA  
DIRECCIÓN DE URBANISMO  
Señor: ENRIQUE CASTRO HENAO  
Carrera 12 N° 98-35 Piso 5°  
Teléfono: 6280166  
Bogotá D.C



Referencia: Registro de Enajenación, radicado 20229999924583.

Reciba un cordial saludo.

En atención al asunto de la referencia, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 29 de 2012 y el artículo 27 del Decreto 40 de 2019, y una vez presentada la totalidad de los documentos, me permito informarle que con el consecutivo N° **186-22** del 16 de agosto de 2022, se efectuó el Registro de Enajenación a nombre de Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbansa S.A, según documento adjunto.

Finalmente, valga la oportunidad para recordarle, que a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de cada año, deben radicar ante la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación, los balances con corte al 31 de diciembre de la anualidad anterior, junto con sus respectivas notas, firmados por el representante legal, por el contador público que los hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere. El incumplimiento a dichas obligaciones, acarrea sanciones pecuniarias.

Agradezco la atención prestada

Cordialmente,

  
Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
Director de Urbanismo / Secretaria de Planeación  
Alcaldía de Chía

Elaboro y Proyectó: Yendi Rodríguez S. Prof. Univ.

Se anexa 1 folio

1° Copia: Dirección de Urbanismo  
2° Copia: Centro de Atención y Servicio al Ciudadano.



CHÍA  
EDUCADA, CULTURAL  
Y SEGURA.

Cra. 11 No 11 -29  
PBX: 8844444 Ext. 2100  
[secretaria.planeacion@chia.gov.co](mailto:secretaria.planeacion@chia.gov.co)  
[www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co)

Al contestar cite este No.: 2022999924583

De Comunicación: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA

El Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCION Y ENAJENACION

PAUSA ES

Remite a: DIRECCION DE URBANISMO

Asunto: ENAJENACION



Alcaldía Municipal de Chía

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

REGISTRO PARA LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA O PARA ADELANTAR PLANES DE VIVIENDA POR EL SISTEMA DE AUTOGESTION, PARTICIPACION COMUNITARIA O AUTOCONSTRUCCION.

CODIGO: GSC-FT06-V1

PAGINAS: 2

Decreto Ley 2610 de 1979 Art.3 y Decreto 2391 de 1989 Art. 7 y demas normas concordantes

INSTRUCCIONES

1. La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.
2. Deben presentarse dos originales del formato de solicitud de registro.
3. Diligencie solo uno de los dos recuadros siguientes, según se trate de persona natural o persona jurídica.

IMPORTANTE

El presente Registro o inscripción No constituye autorización para anunciar o enajenar inmuebles destinados a vivienda, es decir, para actividades tales como suscripción de promesas de compraventa, firma de minutas, recibo de dineros o de recursos preéjamente depositados por los futuros adquirentes de los inmuebles en encargos fiduciarios o cualquier otro sistema tendiente a la transferencia del dominio de tales inmuebles.

PERSONA NATURAL	Nombre:	C.C.
	Dirección:	
	Nacionalidad:	C.E.
	Dirección comercial:	Tel.
	Dirección de notificación judicial:	
ANEXO: Fotocopia del documento de identidad		
PERSONA JURIDICA	Razon Social: Urbanizadora Santa Fe de Bogotá URBANSA S.A.	Nit: 800.136.561-7
	Nombre del Representante Legal:	C.C.
	ENRIQUE CASTRO HENAO	79.158.521
	Dirección del Representante Legal: CRA 12 No 98-35 PISO 5 BOGOTA	
	Nacionalidad del Representante Legal:	C.E.
	COLOMBIANA	
	Dirección Comercial	Tel.
CRA 12 No 98-35 PISO 5 BOGOTA	6280166	
Dirección de notificación judicial	Tel.	
CRA 12 No 98-35 PISO 5 BOGOTA	6280166	
ANEXOS: Prueba de la existencia o representación, con fecha de expedición o superior a 2 meses; las organizaciones populares de vivienda deben anexar copia de los estatutos debidamente aprobados.		
<b>FIRMA DEL SOLICITANTE</b>		
Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y que me cito a los postulados de la buena fe (Art.83 de la C.N.)		
<b>ASIGNACION DE REGISTRO</b>		
No. DE REGISTRO:	FECHA:	ASIGNADO POR:
<b>186-22</b>	16 AGO 2022	
<b>TENGA EN CUENTA QUE:</b>		
1. El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación o hasta que la Dirección de Urbanismo proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones del mismo.		
2. Antes de proceder al anuncio del programa, al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la captación de recursos o a la escrituración de los inmuebles, deberá radicarse los documentos (permisos) correspondientes.		
3. El registrado deberá remitir anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros costados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de Ley.		
4. El registrado deberá informar cualquier cambio en la información aportada para el presente registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho.		
5. El registrado deberá llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las disposiciones que rigen la materia y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Dependencia.		
6. Además de lo anterior, las organizaciones populares de vivienda deberán cumplir con las obligaciones fijadas en el Dc. 2391 de 1989.		



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
CR 11 11 29  
CHIA



CE2022-003732

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



ISO 9001:2015



ISO 45001:2018



ISO 14001:2015

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022



Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACION  
CR 11 11 29  
CHIA

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



ISO 9001



ISO 45001



ISO 14001

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022



CE2022-003732

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
CR 11 11 29  
CHIA

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



90 7405 1



05 CFR2085



20-90 7405 1

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co



URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA Urbansa S.A  
Fecha y hora: Jueves 22 Diciembre 2022 09:09:04  
Dirigido a: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
Enviado por: Francisco Claro  
Procesado por: Francisco Claro  
Asunto: Permiso enajenacion

Bogotá 22 de diciembre de 2022

Señores:  
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
CR 11 11 29  
CHIA



CE2022-003732

Asunto: Permiso enajenación Riviera

Respetados señores

Por medio del presente realizo la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo con el Decreto 19 de 2012.

Se adjuntan los siguientes documentos:

Folios de matrícula inmuebles

Modelo de contrato de Promesa de Compraventa y contrato de compraventa

Presupuesto Financiero del Proyecto

Licencia de construcción

Los datos de contacto para cualquier inquietud respecto a la radicación son:

fclaro@urbansa.com.co

Tel. 310-857-8398

Cordialmente,

ENRIQUE CASTRO HENAO  
Rep Legal URBANSA S.A



SG 7409 1



09-CFR1588



00-SG-7409-1

Cra. 12 # 98-35 Piso 5. Bogotá, Colombia. NIT: 800.136.561-7 PBX: (57-1) 628 0166  
urbansa@urbansa.com.co · www.urbansa.co

Jess  
Ayu



Fiduciaria Bogota

Señores  
**SECRETARIA DE PLANEACION  
ALCADIA DE CHIA**

**JULIAN GARCIA SUAREZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C identificado con Cédula de Ciudadanía No. 16.794.858 de Cali, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual actúa en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT: 830.055.897-7, en calidad de titular del derecho real de dominio de los predios relacionados a continuación:

MANZANA	No. Lote	DENOMINACIÓN	FOLIO DE MATRICULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	CÉDULA CATRASTRAL
B	5	Lote 1	50N-20793791	Lote 1	20000052572000
	6	María auxiliadora 1	50N-20067976	Lote María Auxiliadora 1	20000051764000
	7	El recuerdo	50N-655213	Lote El Recuerdo	20000051763000
	8	Los pinos	50N-655212	Lote Los Pinos	20000051762000
	9	María auxiliadora 2	50N-20067977	Lote María Auxiliadora 2	20000051765000
	10	Niño Jesús María auxiliadora 3	50N-20067978	Lote Niño Jesús María Auxiliadora 3	20000051766000
	11	El cacique	50N-1143789	Lote El Cacique	20000051767000
	12	El triunfo	50N-20337099	Lote El Triunfo	20000051768000
	13	Las orquídeas	50N-20351192	Lote Las Orquídeas	20000051769000

\*Los inmuebles resaltados se encuentran pendientes por transferir al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA S.A**

Por medio del presente escrito manifiesto que **AUTORIZO** a **URBANS A.S.A.** identificada con NIT 800.136.561-7 por instrucción irrevocable de los **FIDEICOMITENTES**, para que en su nombre y por su cuenta y riesgo, adelante todos los trámites en relación al permiso de ventas de **MANZANA B** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ S.A.**

Mi autorizado queda expresamente facultado para radicar y suscribir los documentos y peticiones que se requieran, actuar en todas las etapas y trámites a que haya lugar, asistir a reuniones, aportar y retirar documentos, firmar planos, responder observaciones y requerimientos, notificarse de todo tipo de actos administrativos. Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente autorización será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Cordialmente,

*[Handwritten signature]*

**JULIAN GARCIA SUAREZ**  
C.C. 16.794.858 de Cali  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**

*[Handwritten mark]*

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA**

EL ANTERIOR ESCRITO DIRIGIDO A:  
*Señor [Nombre]*

FUE PRESENTADO PERSONALMENTE ANTE EL SUSCRITO TANTO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ POR:  
*[Firma]*

QUIEN SE IDENTIFICÓ CON C.C. No. 16794855  
 DE [Nombre] Y T.P. No. [Número]

Y ADENAS DECLARÓ QUE EL CONTENIDO DEL ANTERIOR DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA QUE LO AUTORIZA FUE PUESTA POR "EL(ELLA). EL(LA) COMPARECIENTE IMPRIME HUELLA DACTILAR DE SU INDICE [Firma]

EN CONSTANCIA FIRMA EN BOGOTÁ D.C.  
[Firma]  
 02 DIC 2022

NOTARIO SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.  
 O ENCARGADO

02 DIC 2022

FECHA:



65 NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

**ESPACIO EN BLANCO**

02 DIC 2022



Bogotá D.C., 1 de diciembre de 2022

Señores

**A QUIEN CORRESPONDA**

Bogotá D.C.

**Asunto: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**

Respetados señores:

**ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Chía, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.072.641.701 de Chía, **DORIS ESTHER GALEANO ALONSO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Chía, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.910.201 de Chía, **JORGE ENRIQUE GALEANO ALONSO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Chía, identificado con la cédula de ciudadanía número 81.720.655 de Chía, quienes actúan en su calidad de propietarios del derecho de dominio del predio denominado "María Auxiliadora 2", ubicado en el municipio de Chía, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20067977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (en adelante los "Poderdantes"), por medio del presente escrito, confieren confiero PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, a **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ - URBANSA S.A.**, sociedad comercial identificada con NIT. 800.136.561-7, constituida mediante Escritura Pública número 4.408 del 15 de julio de 1.991, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá e inscrita el 1 de agosto de 1991 bajo el No. 334735 del Libro IX y/o a quien esta determine, representada legalmente en este acto por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.158.521, obrando en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo (en adelante el "Apoderado"), para que, obrando en su nombre y representación radique ante la autoridad competente el permiso de ventas del Proyecto Inmobiliario "Riviera", que se encuentra desarrollando el Apoderado en el predio "María Auxiliadora 2".

Notaría Cuarenta y Ocho de Bogotá, D.C.  
**MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ**  
NOTARIO



El apoderado cuenta con las más amplias facultades para realizar el trámite mencionado en forma integral, incluyendo la de radicar y retirar documentación, atender las observaciones a que haya lugar, interponer los recursos necesarios, y en general, todas las gestiones necesarias para culminar el trámite.

Así mismo, queda facultado para sustituir total o parcialmente las facultades otorgadas en este documento, para reasumirlas en cualquier momento y para designar a quien considere pertinente para el desarrollo de las mismas.

Cordialmente,

Otorga



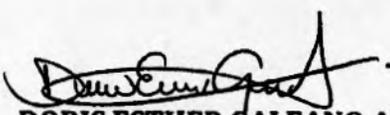
6.12

OTORGADO  
ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO  
C.C. No. 1.072.641.701  
20 DIC 2022

**ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO**

C.C. No. 1.072.641.701

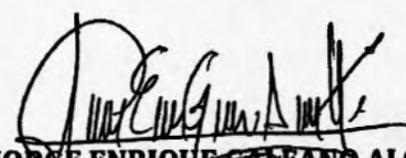
Otorga,



**DORIS ESTHER GALEANO ALONSO**

C.C. No. 53.910.201

Otorga



**JORGE ENRIQUE GALEANO ALONSO**  
C.C. No. 81.720.655

Acepta,



**ENRIQUE CASTRO HENAO**  
C.C. No. 79.158.521  
Representante Legal  
**URBANSA S.A.**

# NOTARÍA 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



5363

## PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-12-01 11:32:14

Ante MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GALEANO ALONSO ADRIANA LUCIA con C.C. 1072641701

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique estos datos en: [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).



fabuk



x

FIRMA



## PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-12-01 11:32:14

Ante MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GALEANO ALONSO DORIS ESTHER con C.C. 53910201

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique estos datos en: [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).



fabul



x

FIRMA



## PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2022-12-01 11:32:15

Ante MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GALEANO ALONSO JORGE ENRIQUE con C.C. 81720655

Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique estos datos en: [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).



fabun



x

FIRMA



MIGUEL ÁNGEL DÍAZ TELLEZ  
NOTARIO 48 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

4



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130475168661459**

**Nro Matrícula: 50N-20793791**

Pagina 1 TURNO: 2022-652366

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 02-09-2016 RADICACIÓN: 2016-58245 CON: ESCRITURA DE: 24-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 CON AREA DE 1838.00M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1759 DE FECHA 01-08-2016 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE ADQUIRIO EL PREDIO MATERIA DE DIVISION MATERIAL POR COMPRA A RODRIGUEZ CHIBUQUE TIMOTEO SEGUN E.P. 2781 DEL 25-10-2011 DE LA NOTARIA UNICA DE LA MESA CUNDINAMARCA, ESTE ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA SEGUN SENTENCIA S/N DEL 07-11-2007 PROFERIDA POR EL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE ZIPAQUIRA. JCHO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20453874

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-08-2016 Radicación: 2016-58245

Doc: ESCRITURA 1759 del 01-08-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33795

Doc: ESCRITURA 1690 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL (COMO APORTE PARA EL FIDEICOMISO LOTE CHIA-FIDUBOGOTA-ESTE Y OTRO)

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CHIA-FIDUBOGOTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130475168661459**

**Nro Matrícula: 50N-20793791**

Pagina 2 TURNO: 2022-652366

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 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

X NIT.830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652366

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 221130125268661462

Nro Matrícula: 50N-20067976

Pagina 1 TURNO: 2022-652369

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-03-1991 RADICACIÓN: 1991-11836 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 15.10 MTS CON CAMINO O CALLE PUBLICA POR EL COSTADO SUR EN EXTENSION DE 14.75 MTS CON TERRENOS DEL SEÑOR MANCERA ZANJA AL MEDIO POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON EL LOTE N. 2 EN QUE SE FRACCIONARA EL MISMO GLOBO GENERAL QUE SE ADJUDICARA A LA HEREDERA DIOCELINA ALONSO RODRIGUEZ EN EXTENSION DE 68.80 MTS Y POR EL COSTADO ORIENTAL EN EXTENSION DE 67.50 MTS CON PROPIEDADES DE DIOCELINA Y BRIGIDA ALONSO Y ENCIERRA. LAS DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 07-06-88 JUZG. 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE CHIA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN  
1) LOTE MARIA AUXILIADORA # 1

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20063704  
50N - 20063705  
50N - 20063706

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA SN del 07-06-1988 JUZG. 1 PROMSC MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALONSO MUÑOZ FERNANDO

**A: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA S/N del 07-06-1988 JUZG. 1 PMCUO MPAL de CHIA

VALOR ACTO: S





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130125268661462**

**Nro Matrícula: 50N-20067976**

Pagina 3 TURNO: 2022-652369

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-652369**

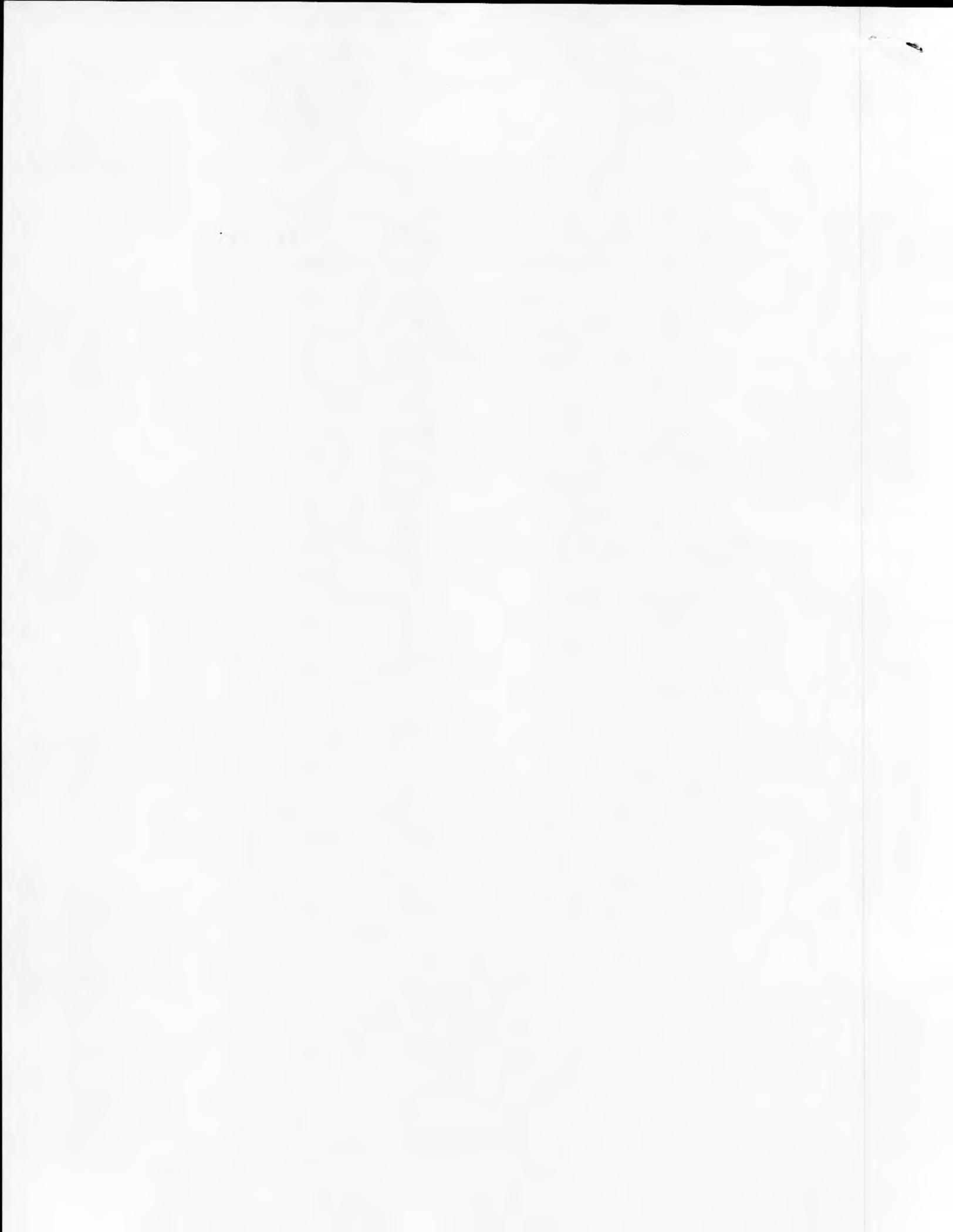
**FECHA: 30-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

Certificado generado con el Pin No: 221130381968661461

Nro Matrícula: 50N-655213

Pagina 1 TURNO: 2022-652367

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 22-04-1982 RADICACIÓN: 1982-22669 CON: DOCUMENTO DE: 03-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 830,00 MTRS 2 Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:  
POR EL SUR: EN LONGITUD DE 13,00 MTRS Y LINEA RECTA FINCA DE LA SOCIEDAD FLOREZ EL PARAISO LO SEGRA VIA CARRETEABLE EN UN  
COSTADO U ORIENTE: PREDIO ADJUDICADO EN ESTA PARTICION A LA SECONARIA DIOSELINA ALONSO RODRIGUEZ LO SEPARA EN LINEA  
RECTA Y LONGITUD DE 67,00 MTRS MOJONES NORTE: ESCUELA PUBLICA Y PREDIO QUE FUE O ES DE VICTOR MANUEL ALMANZA LO SEPARA EN  
LONGITUD DE 12,00 MTRS VIA PUBLICA CARRETEABLE Y EL ULTIMO LADO U OCCIDENTE: PREDIO QUE ES O FUE DE FERNANDO ALONSO MU/OZ  
LO SEPARA EN LONGITUD DE 68,00 MTRS LINEA RECTA Y MOJONES HASTA ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA -----

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN  
1) SIN DIRECCION EL RECUERDO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 646565

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-03-1982 Radicación: 1982-22699

Doc: SENTENCIA SN del 29-10-1981 JUZ 13 C.CMPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RODRIGUEZ CHIBUQUE MARIA ANTONIA

A: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-09-2002 Radicación: 2002-63483

Doc: ESCRITURA 886 del 03-09-2002 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130381968661461**

**Nro Matrícula: 50N-655213**

Pagina 2 TURNO: 2022-652367

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MARIA BRIGIDA

CC# 20469047

A: ALONSO RODRIGUEZ SIERVO DE JESUS

CC# 3153672 X

A: LOPEZ RUIZ ALBA MIREYA

CC# 41680167 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33775**

Doc: ESCRITURA 1691 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ SIERVO DE JESUS

CC# 3153672

DE: LOPEZ RUIZ ALBA MIREYA

CC# 41680167

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652367

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

Certificado generado con el Pin No: 221130496568661460

Nro Matrícula: 50N-655212

Pagina 1 TURNO: 2022-652365

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 22-04-1982 RADICACIÓN: 1982-22699 CON: DOCUMENTO DE: 03-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOS PINOS CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 759,00 MTRS 2 Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR: EN EXTENSION DE 11,00 MTRS Y LINEA RECTA FINCA DELA FIRMA FLOREZ EL PARAISO LO QUE SEPARA VIA CARRETEABLE UN COSTA ORIENTE INMUEBLE DE TIMOTEO RODRIGUEZ CHIBUQUE QUE LO SEPARA EN LINEA RECTA Y LONGITUD DE 66,00 MTRS MOJONES NORTE: ESCUELA PUBLICA Y PREDIO DE VICTOR MANUEL ALMANZA LO SEPARA EN LONGITUD DE 12,00 MTRS VIA PUBLICA CARRETEABLE LO SEPARA EN LONGITUD DE 12,00 MTRS VIA PUBLICA CARRETEABLE Y ULTIMO U. OCCIDENTE: LOTE ADJUDICADO EN ESTA PARTICION A MARIA BRIGIDA ALONSO RODRIGUEZ LO SEPARA EN LONGITUD DE 67,00 METRS LINEA RECTA Y MOJONES HASTA ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO PUNTO DE PARTIDA -----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOS PINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 646565

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-03-1982 Radicación: 1982-22669

Doc: SENTENCIA SN del 29-10-1981 JUZ 13 C MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RODRIGUEZ CHIBUQUE MARIA ANTONIA

**A: ALONSO RODRIGUEZ DIOSELINA**

CC# 20468373 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36292

Doc: ESCRITURA 585 del 14-09-2020 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197





SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221130496568661460

Nro Matrícula: 50N-655212

Pagina 3 TURNO: 2022-652365

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:07 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652365

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





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

Certificado generado con el Pin No: 221108500667617374

Nro Matrícula: 50N-20067977

Pagina 1 TURNO: 2022-611389

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 12:48:06 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-03-1991 RADICACIÓN: 1991-11836 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA BOJACA MUNICIPIO DE CHIA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, CON CAMINO O CALLE PUBLICA EN EXTENSION DE 15.10 MTS POR EL COSTADO SUR EN EXTENSION DE 14.75 MTS CON PROPIEDADES DEL SEÑOR MANCERA ZANJA AL MEDIO POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON LA FRACCION N. 3 DE ESTA DIVISION MATERIAL QUE QUEDARA DESTINADA A LA HEREDERA CARMEN ESTHER ALONSO RODRIGUEZ EN EXTENSION DE 70.50 MTS POR EL COSTADO ORIENTAL CON EL LOTE N. 2 DE ESTE FRACCIONAMIENTO ADJUDICADO A LA HEREDERA MARIA BRIGIDA ALONSO RODRIGUEZ EN EXTENSION DE 68.80 MTS Y ENCIERRA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 07-06-88 JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE CHIA. EN ESA SENTENCIA EXISTEN LAS DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84...DE ACUERDO A RESOLUCION Y PLANO CON FECHA 28-07-2022 NUMERO 25-175-000264-0 EL AREA ES 1040 M2

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LOTE MARIA AUXILIADORA #2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20063704

50N - 20063705

50N - 20063706

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 9111836

Doc: SENTENCIA SN del 07-06-1988 JUZG. 1 PROMISC. MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALONSO MUIOZ FERNANDO

**A: ALONSO RODRIGUEZ DIOCELINA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA S/N del 07-06-1988 JUZG 1 PMCUO MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 221108500667617374**

**Nro Matrícula: 50N-20067977**

Pagina 2 TURNO: 2022-611389

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 12:48:06 PM

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

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

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION USUFRUCTO

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

DE: ALONSO MU/OZ FERNANDO

**A: RODRIGUEZ DE ALONSO ESTHER**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-03-2019 Radicación: 2019-16782

Doc: ESCRITURA 175 del 09-03-2019 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EL USUFRUCTO POR FALLECIMIENTO Y SE CONSOLIDA PLENO DOMINIO

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

DE: RODRIGUEZ ALONSO ESTER

CC# 20465249

**A: ALONSO RODRIGUEZ DIOSELINA**

CC# 20468373 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-36292

Doc: ESCRITURA 585 del 14-09-2020 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO (ESTE Y DOS MAS)

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ DIOSELINA

CC# 20468373

**A: GALEANO ALONSO ADRIANA LUCIA**

CC# 1072641701 X 33%

**A: GALEANO ALONSO DORIS ESTHER**

CC# 53910201 X 34%

**A: GALEANO ALONSO JORGE ENRIQUE**

CC# 81720655 X 33%

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-579 Fecha: 05-02-2010

EN DIRECCION LO INCLUIDO VALE.ART.35 DL.1250/70 C2010-579 CID

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2022-7078 Fecha: 04-08-2022

C2022-7078.ABH.SECCION CABIDA Y LINDEROS SE INCLUYE AREA DE ACUERDO A RES 1101 DE IGAC SNR ART 18 NUM 2.LEY 1579 DE 2012 ART 51 Y 59.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2022-9612 Fecha: 05-08-2022

C2022-9612.ABH.SECCION CABIDA Y LINDEROS SE CORRIGE FECHA Y NUMERO DE PLANO RES. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-579 Fecha: 05-02-2010

SE INCLUYE LA PRESENTE ANOTACION POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO.SALVEDAD VALE.ART.35 DL.1250/70 CID

\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 221108500667617374**

**Nro Matrícula: 50N-20067977**

Pagina 3 TURNO: 2022-611389

Impreso el 8 de Noviembre de 2022 a las 12:48:06 PM

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

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

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-611389

FECHA: 08-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130462568661463**

**Nro Matrícula: 50N-20067978**

Pagina 1 TURNO: 2022-652368

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-03-1991 RADICACIÓN: 1991-11836 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA MUNICIPIO DE CHIA ALINDERADO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 15.10 MTS CON CAMINO O CALLE PUBLICA POR EL COSTADO SUR CON PROPIEDADES DEL SEÑOR MANCERA ZANJA AL MEDIO EN EXTENSION DE 14.75 MTS POR EL COSTADO OCCIDENTAL CON PROPIEDADES DE MIGUEL ANGEL ALONSO EN EXTENSION 71.80 MTS Y POR EL COSTADO ORIENTAL EN EXTENSION DE 70.50 MTS CON EL LOTE N. 2 DE ESTE FRACCIONAMIENTO QUE SE LE ADJUDICO A LA FEREDEIRA DIOCELINA ALONSO RODRIGUEZ Y ENCIERRA. LAS DEMAS ESPECIFICACIONES CONSTAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 07-06-88 JUZG. 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN  
1) LOTE MARIA AUXILIADORA #3

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20063704  
50N - 20063705  
50N - 20063706

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 9111836

Doc: SENTENCIA SN del 07-06-1988 JUZG. 1 PROMISC. MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ALONSO MUÑOZ FERNANDO

A: ALONSO RODRIGUEZ CARMEN ESTHER

CC# 20885832

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1991 Radicación: 1991-11836

Doc: SENTENCIA S/N del 07-06-1988 JUZG. 1 PMCUO MPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130462568661463**

**Nro Matrícula: 50N-20067978**

Pagina 3 TURNO: 2022-652368

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:08 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652368

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130298968661464**

**Nro Matrícula: 50N-1143789**

Pagina 1 TURNO: 2022-652370

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:09 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-03-1988 RADICACIÓN: 1988-29837 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 22-12-1992

CODIGO CATASTRAL: 00-00-004-0524 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL CACIQUE" QUE TIENE UNA EXTENSION DE 1,539,72 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 9670, DEL 31,12,87 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711,06,06/84.- ... SE ACTUALIZA AREA Y LINDEROS PARTE RESTANTE QUEDANDO 1.386 M2 CON 02 DC. LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 1308 DEL 30-12-1.999. DCTO 1711/84.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION E NLA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON BINDER B ROLF SEGUN ESC 4752 DE 18 DE DICIEMBRE DE 1.961 NOT 1 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500296272.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE EL CACIQUE EL CACIQUE

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 296272

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-02-1988 Radicación: 1988-29837

Doc: ESCRITURA 9670 del 31-12-1987 NOTARIA 6A, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGIO

CC# 2851614

A: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 2993565 X

A: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO

CC# 215855 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-01-2000 Radicación: 2000-1994

Doc: ESCRITURA 1308 del 30-12-1999 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE "EL TRIUNFO" AREA 153.M2 CON 70 DC.



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130298968661464**

**Nro Matrícula: 50N-1143789**

Pagina 2 TURNO: 2022-652370

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:09 AM

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

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

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO CC# 2993565

DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO CC# 215855

A: VILLAMIL FLOR ELISA CC# 35473826 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-04-2001 Radicación: 2001-20937

Doc: ESCRITURA 281 del 07-04-2001 NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE LAS ORQUIDEAS CON UNA EXTENSION DE 311.75 MTS2. EL AREA DE LA PARTE RESTANTE DEL PREDIO EL CACIQUE ES DE 1074.27 MTS2. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO CC# 2993565

DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO CC# 215855

A: AGUDELO COY PABLO CC# 79232979 X

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA CC# 52225095 X

A: TOVAR CORONADO LUZ PERLA CC# 28852030 X

A: TOVAR CORONADO RUBIANITH CC# 28852021 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-02-2002 Radicación: 2002-8099

Doc: ESCRITURA 1210 del 22-12-2001 NOTARIA 1 de CHIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION 50 %

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL

A: PEREZ ARDILA ARGENY X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-02-2002 Radicación: 2002-8100

Doc: ESCRITURA 77 del 05-02-2002 NOTARIA 1 de CHIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 1210 DEL 22-12/2001, EN CUANTO SE REFIERE A LA CITA CORRECTA DE LA MATRICULA EL CACIQUE Y EN CUANTO AL FOLIO 20067974 DETERMINA LO ADJUDICADO.

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

A: ALONSO PEREZ ANGELICA MARIA X

A: ALONSO PEREZ LILIANA CONSTANZA CC# 35198221 X

A: ALONSO PEREZ LUISA FERNANDA X

A: ALONSO PEREZ MIGUEL ANGEL X

A: ALONSO PEREZ XIMENA CAROLINA X

A: PEREZ ARDILA ARGENY CC# 35472254 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33777





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

**Certificado generado con el Pin No: 221130298968661464**

**Nro Matrícula: 50N-1143789**

Pagina 4 TURNO: 2022-652370

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:09 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652370

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130420468661465**

**Nro Matrícula: 50N-20337099**

Pagina 1 TURNO: 2022-652371

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 18-01-2000 RADICACIÓN: 2000-1994 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1999

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1308 de fecha 30-12-1999 en NOTARIA 1 de CHIA LOTE "EL TRIUNFO" con area de 153 M2 CON 70 DC. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO Y ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO ADQUIRIERON POR CPA A PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO POR ESCRITURA 9670 DEL 31-12-87 NOTARIA 6AW DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 1143789. PIZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON BINDER B ROLF SEGUN ESC 4752 DE 18 DE DICIEMBRE DE 1.961 NOT 1 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500296272.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE EL TRIUNFO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1143789

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-01-2000 Radicación: 2000-1994

Doc: ESCRITURA 1308 del 30-12-1999 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 2993565

DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO

CC# 215855

**A: VILLAMIL FLOR ELISA**

**CC# 35473826 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-04-2001 Radicación: 2001-19372

Doc: ESCRITURA 193 del 11-03-2001 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR.



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130420468661465**

**Nro Matrícula: 50N-20337099**

Pagina 2 TURNO: 2022-652371

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:14 AM

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

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

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

DE: VILLAMIL FLOR ELISA

CC# 35473826

**A: PEREZ ARDILA ARGENY**

**CC# 35472254 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33764

Doc: ESCRITURA 1694 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

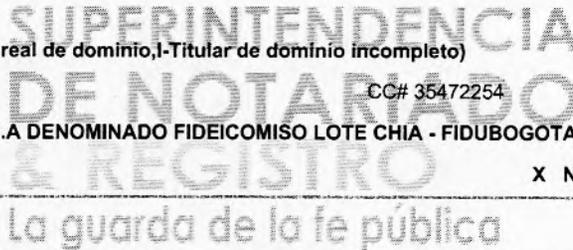
DE: PEREZ ARDILA ARGENY

CC# 35472254

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**

**X NIT. 830.055.897-7**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***



**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-652371**

**FECHA: 30-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

Certificado generado con el Pin No: 221130398268661466

Nro Matricula: 50N-20351192

Pagina 1 TURNO: 2022-652372

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:15 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-04-2001 RADICACIÓN: 2001-20937 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2001

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 281 de fecha 07-04-2001 en NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA LAS ORQUIDEAS con area de 311.75 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO Y MIGUEL ANTONIO ADQUIRIERON POR COMPRA A PINZON MARTINEZ ANGEL EMIGDIO POR ESCRITURA 9670 DEL 31-12-87 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-1143789. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL DE PINZON BACHFOFER ROLF SEGUN ESCRITURA 4752 DE 18-12-61 NOTARIA 1 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 2-01-62 EN EL FOLIO 050-296272...MD.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE LAS ORQUIDEAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1143789

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-04-2001 Radicación: 2001-20937

Doc: ESCRITURA 281 del 07-04-2001 NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALONSO RODRIGUEZ MIGUEL ANTONIO

CC# 2993565

DE: ALONSO RODRIGUEZ PRIMITIVO

CC# 215855

A: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979 X

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095 X

A: TOVAR CORONADO LUZ PERLA

CC# 28852030 X

A: TOVAR CORONADO RUBIANITH

CC# 28852021 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-71585



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130398268661466**

**Nro Matrícula: 50N-20351192**

Pagina 2 TURNO: 2022-652372

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:15 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

Doc: ESCRITURA 1135 del 07-12-2001 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 25%

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

DE: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979

A: RINCON FLOR MARINA

CC# 51695619 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-71585

Doc: ESCRITURA 1135 del 07-12-2001 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 25%

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

A: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-04-2011 Radicación: 2011-26907

Doc: OFICIO 525 del 26-03-2010 JUZGADO 70 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL NO.2009-01943

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

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

NIT# 8600030201

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095 X DERECHO DE CUOTA

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-03-2017 Radicación: 2017-18338

Doc: OFICIO 00727-17S del 28-02-2017 JUZGADO 070 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO REF. 2010-0194300

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

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

NIT# 8600030201

A: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-03-2019 Radicación: 2019-14492

Doc: ESCRITURA 147 del 01-03-2019 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO Y CONSOLIDACION PLENO DOMINIO DEL 25%

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 221130398268661466**

**Nro Matrícula: 50N-20351192**

Pagina 3 TURNO: 2022-652372

Impreso el 30 de Noviembre de 2022 a las 09:08:15 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

DE: AGUDELO COY PABLO

CC# 79232979

A: RINCON FLOR MARINA

CC# 51695619 X 25%

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-33778

Doc: ESCRITURA 1695 del 31-07-2020 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ARCINIEGAS MARIA ELVIRA

CC# 52225095

DE: RINCON FLOR MARINA

CC# 51695619

DE: TOVAR CORONADO LUZ PERLA

CC# 28852030

DE: TOVAR CORONADO RUBIANITH

CC# 28852021

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL P.A FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-652372

FECHA: 30-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA





1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				
NUMEROS CATASTRALES:	02-00-0005-2672-000	TITULARES:	MARIA BRIGIDA ALONSO RODRIGUEZ	C.C. 20.469.047
	02-00-0005-1762-000		SIERVO DE JESUS ALONSO RODRIGUEZ	C.C. 3.153.672
	02-00-0005-1763-000		ALBA MIREYA LOPEZ RUIZ	C.C. 41.680.167
	02-00-0005-1764-000		CARMEN ESTHER ALONSO RODRIGUEZ	C.C. 20.885.932
	02-00-0005-1765-000		PRIMITIVO ALONSO RODRIGUEZ	C.C. 215.855
	02-00-0005-1766-000		ARGENY PEREZ ARDILA	C.C. 35.472.254
	02-00-0005-1767-000		LILIANA CONSTANZA ALONSO PEREZ	C.C. 35.198.221
	02-00-0005-1768-000		ANGELICA MARIA ALONSO PEREZ	C.C. 35.199.746
02-00-0005-1769-000	LUISA FERNANDA ALONSO PEREZ	C.C. 1.072.641.382		
NUMEROS DE MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20793791	MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ	C.C. 1.072.648.751	
	50N-655212	XIMENA CAROLINA ALONSO PEREZ	C.C. 1.072.656.814	
	50N-655213	RUBIANITH TOVAR CORONADO	C.C. 28.852.021	
	50N-20067976	LUZ PERLA TOVAR CORONADO	C.C. 28.852.030	
	50N-20067977	MARIA ELVIRA ARCINIEGAS	C.C. 52.225.095	
	50N-20067978	ADRIANA LUCIA GALEANO ALONSO	C.C. 1.072.641.701	
	50N-1143789	DORIS ESTHER GALEANO ALONSO	C.C. 53.910.201	
	50N-20337099	JORGE ENRIQUE GALEANO ALONSO	C.C. 81.720.655	
50N-20361192	FLOR MARINA RINCON	C.C. 51.695.619		
ESTRATO:	3			
NORMA:	ACUERDO 17 DE 2000 - PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA (AEU) DEL MUNICIPIO DE CHIA APROBADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, DECRETO MUNICIPAL 066 DE 2007, DECRETO MUNICIPAL 082 DE 2018 Y DECRETO MUNICIPAL 306 DE 2019			
DIRECCIÓN:	CAMINO EL POZO CALLE 35 - CARRERA 2 - ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA MANZANA B - VEREDA BOJACA, BARRIO: MERCEDES DE CALAHORRA			
2. DATOS DE LA LICENCIA				
LICENCIA:	2022315	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA		
VIGENCIA:	24 MESES			
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR			
FECHA DE EXPEDICION:	02/11/2022	REFERENCIA	No APROBACIÓN UNIDADES	
		ON	16422 216	
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL				
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	OMAR FREDDY ARDILA MUNOZ	MP:	25700-56875 CND TEL: 6280166	
ARQ. PROYECTISTA:	GUSTAVO PERRY TORRES	MP:	25700-17015 CND TEL: ---	
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	JORGE ALBERTO CUBILLOS	MP:	25202-32202 CND TEL: ---	
ING. CIVIL (Diseñador Elementos No estructurales)	LEONARDO ROMERO ORTIZ	MP:	25202-097969 CND TEL: ---	
ING. CIVIL (Geotecnista)	ALFONSO URBIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489 CND TEL: 6347906	
4. DATOS DEL PROYECTO				
ÁREA UTIL MZ B:	5.605,99 M2	CUBIERTA:	15 %	
ÁREA NETA:	5.605,99 M2	EST. PRIVADOS:	31 UN	
FRENTE:	87,49 ML	EST. VISITANTES:	22 UN	
ÁREA APROBADA:	0,00 M2	ALCOBAS	432 UN	
ÁREA A LIQUIDAR:	12.982,23 M2	BAÑOS	432 UN	
ÁREA TOTAL:	12.982,23 M2	PISOS:	6 UN	
ÁREA LIBRE:	3.320,94 M2	APR. BAJO CUBIERTA:	0 UN	
AIS. ANTERIOR:	5,00 ML	SÓTANO:	1 UN	
AIS. POSTERIOR:	2,00 ML	SEMISÓTANO:	0 UN	
AIS. LATERAL A:	5,00 ML	VOLADIZO:	0,00 ML	
AIS. LATERAL B:	2,00 ML	ÁREA A DEMOLER	--- M2	
CER. ANTERIOR:	2,00 h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	--- M2	
CER. POSTERIOR:	2,00 h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	--- M2	
ÁREA DEL PREDIO				
SEGÚN ESCRITURAS	--- M2	IMPUESTO PREDIAL	--- M2	
		PLANO URBANISTICO	5.605,99 M2	



**5. VECINOS COLINDANTES**

El predio sobre sus cuatro linderos colinda sobre espacio público, por lo anterior no fue necesario la comunicación a vecinos, sin embargo, conforme a lo estipulado en el parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto nacional 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo el expediente fotográfico de la valla con la información requerida.

**6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS**

CUADRO DE ÁREAS GENERAL	
PISO	Área Total
Sótano	107,95 m2
1	2.285,05 m2
2	2.245,69 m2
3	2.211,03 m2
4	2.063,49 m2
5	2.037,45 m2
6	2.031,57 m2
<b>TOTAL</b>	<b>12.982,23 m2</b>

**7. OBSERVACIONES**

En la presente licencia se aprueba la construcción de NUEVE (9) TORRES DE APARTAMENTOS SON DESTINO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE TIPO VIS Y UN EDIFICIO DE CUATRO (4) PLANTAS CON DESTINO A SERVICIOS COMUNALES, correspondiente a doscientos dieciséis (216) unidades habitacionales, treinta y un (31) parqueaderos para residentes, veintidós (22) parqueaderos de visitantes, cuatrocientos treinta y dos (432) estacionamientos de bicicletas y veintidós (22) estacionamientos para motocicletas según consta en los planos arquitectónicos que hacen parte integral de la presente licencia de construcción.

**DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS**

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 profrenda por el Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones", así como lo indicado en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y el Decreto Municipal 29 de 2016 "Por el cual se adopta la actualización del Plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS) para el municipio de Chía" y a la Guía de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) implementada en el Municipio de Chía, que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

**ANTECEDENTES**

- LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO No 2021154 UN 2021005
- PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA (AEU) DEL MUNICIPIO DE CHÍA APROBADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, DECRETO MUNICIPAL 066 DE 2007, DECRETO MUNICIPAL 082 DE 2018 Y DECRETO MUNICIPAL 306 DE 2019.

**8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION**

TIPO DE USO:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	FORMULA
VALOR UVT VIGENTE	\$ 38.004	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2015 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2015)
COEF. ZONA (K)	1.4	
COEF. EST/USO (E/C)	0.8	
AREA A LIQUIDAR (M2) VIVIENDA	12.189.51	
AREA A LIQUIDAR ZONAS COMUNES	792.72	
VALOR PAGADO	\$ 535.711.012	

**9. DISPOSICIONES GENERALES**

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo con el Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, el predio se encuentra estratificado como TRES (3), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

**VALLA**

Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

**PAGO IMPUESTO DE DELINEACION**

Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2022189, realizando pago según Factura No 2022008450 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 18/08/2022, referente al pago por concepto al impuesto de delimitación determinado en el Acuerdo Municipal No. 107 de 2015, Acuerdo 164 de 2019 y Acuerdo 182 de 2020

**PLANOS Y DOCUMENTOS**

Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2000, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan.

Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación ON-164/22. Planos que contienen toda la información del proyecto de OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR de la siguiente forma: CU-001 hasta CU-029.

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)**

Que el beneficiario de la Licencia, deberá dar estricto cumplimiento a las obligaciones señaladas taxativamente en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6. "Obligaciones del Titular de la Licencia": Artículo 2.2.6.1.4.1. "Autorización de Ocupación de Inmuebles" y Artículo 2.2.6.1.4.9 "Identificación de las Obras" del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a lo establecido para el PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA (AEU) DEL MUNICIPIO DE CHÍA APROBADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL 037 DE 2006, DECRETO MUNICIPAL 066 DE 2007, DECRETO MUNICIPAL 082 DE 2018 Y DECRETO MUNICIPAL 306 DE 2019.

Los titulares de la presente licencia, debe atender las disposiciones indicadas en el Artículo 10 del Decreto N° 555 de 2017 que corrigió el Artículo 135 (Ley 1801 de 2006 - Código Policía y Convivencia).

**NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**

El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

**PLAN DE MANEJO DE TRAFICO**

De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, en concordancia con el artículo 6° de la Resolución 462 de 2017, el (los) Titular (es) de la presente Licencia, deberá (n) contar con un Estudio de Tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definen las medidas para prevenir o mitigar los impactos a la movilidad enunciados en la referida normatividad, el cual deberá estar acorde con los lineamientos de la Resolución 1885 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o derogue y que será exigible por parte del Municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en este Acto Administrativo.



**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**

En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**NOTIFICACIÓN**

Notificar la licencia, dentro de los terminos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**PUBLICACIÓN**

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8, del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutive de la licencia, en un medio de amplia circulación."

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN**

Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio Apelación que deberán presentarse en los terminos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

*[Handwritten Signature]*  
Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
Director de Urbanismo

VALORACION ARQUITECTONICA:  
APOYO TÉCNICO:  
VALORACION TÉCNICA:  
VALORACION JURIDICA:

ARQ. MIGUEL DAVID CALDERÓN *[Signature]*  
MATEO BELTRAN BALLESTAS  
ING. LEONARDO NEIRA  
ABG. GEMILE GARCIA PULIDO *[Signature]*

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**  
03 NOV 2022

En Chia, a los \_\_\_\_\_

Personalmente la suscrita Secretaria notifico el contenido de la Providencia anterior al proyecto 25157/21 o resolución \_\_\_\_\_ con aprobación 315/22

El notificado GEORGINA CHIMOME 79.084.040

Quien notifica *[Handwritten Signature]*



## CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20219999925157** se concedió LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA N° de Licencia 2022315, con referencia **ON 164/22** cuyo titular es **MARÍA BRIGIDA ALONSO RODRÍGUEZ** y otros, sobre el predio identificado con número catastral **02-00-0005-2572-000, 02-00-0005-1762-000, 02-00-0005-1763-000, 02-00-0005-1764-000, 02-00-0005-1765-000, 02-00-0005-1766-000, 02-00-0005-1767-000, 02-00-0005-1768-000, 02-00-0005-1769-000** y folio de matrícula inmobiliaria **50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099, 50N-20351192**, la cual fue notificada el día tres (3) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo anterior, el suscrito Director de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día **veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibídem

Esta constancia, se firma hoy veintidós (22) de noviembre del año dos mil veintidós (2022)

**ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ**  
DIRECTOR DE URBANISMO



ESTUDIO DE VENTAS, COSTOS Y UTILIDADES		RIVIERA	
Proyecto: riviera			
ITEM	DATOS	\$000	%/VENTAS
N° de lotes	1		
N° de edificios	9		
N° de pisos habitables	6		
Numero de apartamento por piso	4		
N° de Aptos Tipo A	18		
N° de Aptos Tipo A1	18		
N° de Aptos Tipo B	180		
N° Total de unidades	216		
Tipo de Vivienda	VIS		
<b>VENTAS:</b>			
Valor Ventas		<b>\$36.029.070</b>	100,0%
VALOR TOTAL VENTAS		<b>\$36.029.070</b>	100,0%
Convenio Codensa		\$126.102	0,4%
Recuperación de IVA		\$1.188.959	3,3%
TOTAL INGRESOS		<b>\$37.344.131</b>	<b>103,7%</b>
<b>COSTOS:</b>			
Lote		\$7.205.814	20,0%
Urbanismo Exterior		\$1.390.725	3,9%
Lote Urbanizado		\$8.596.539	<b>23,9%</b>
<u>Construcción (m<sup>2</sup>)</u>			
Urbanismo Interno y Salón Comunal		\$3.407.718	9,5%
Incrementos		\$365.090	1,0%
Costo Directo Edificación:		\$11.409.917	31,7%
Incrementos		\$1.167.991	3,2%
Total Costo Directo Construcciones		<b>\$16.350.716</b>	<b>45,4%</b>
<u>Honorarios Impuestos y Derechos :</u>			
Impuestos y Derechos		1.535.068	4,3%
Legales y Seguros		90.073	0,3%
Estudios, Diseños Arquitectónicos y Proyectos		648.523	1,8%
Supervisión Técnica e Interventoría		196.037	0,5%
Gastos de Administración y Generales		288.233	0,8%
Honorarios de Construcción (10% de Ventas)		1.774.144	4,9%
Honorarios de Gerencia (3% de Ventas)		1.080.872	3,0%
Sub-Total:		<b>5.612.950</b>	<b>15,6%</b>
<u>Costos Financieros :</u>			
Intereses crédito empresarial		930.633	2,6%
Sub-total:		<b>930.633</b>	<b>2,6%</b>
<u>Ventas y Posconstrucción :</u>			
Publicidad		612.494	1,7%
Gastos de Fiducia		216.174	0,6%
Comisión Ventas (3% de Ventas)		1.080.872	3,0%
Personal de Ventas		252.203	0,7%
Notaría y registro		488.349	1,4%
Mantenimiento y posventas		468.378	1,3%
Sub-Total:		<b>3.118.471</b>	<b>8,7%</b>
<b>TOTAL COSTOS:</b>		<b>34.609.309</b>	<b>96,1%</b>
UTILIDAD		2.734.822	7,6%
<b>MARGEN sobre VENTAS:</b>		<b>7,6%</b>	



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

### PARTES INTERVIENIENTES EN EL CONTRATO

Entre los suscritos: **DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá quien actúa como Apoderado Especial conforme poder debidamente otorgado por **ENRIQUE CASTRO HENAO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.521 expedida en Usaquén, en su calidad de Segundo Suplente del Presidente Ejecutivo de **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1°) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1.991) bajo el número 334.735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, que se identifica con el N.I.T. 800.136.561-7, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra parte:

NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
COMP-PAL- NOMBRE	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL
NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS	IDENTIFICACION	LUGAR DE EXPEDICION	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de CIUDAD, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, han acordado celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa del INMUEBLE que forma parte del proyecto inmobiliario **RIVIERA** que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el cual se registrará por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes,

### CONSIDERACIONES

1. Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **RIVIERA**.
2. Que mediante documento privado suscrito el día treinta y uno (31) de julio dos mil veinte (2020) el comité de fideicomitentes del "FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ", designó a **URBANSA S.A.** para desarrollar el Proyecto Inmobiliario.
3. Que, mediante documento privado suscrito el nueve (9) de noviembre de dos mil veinte (2020), **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de FIDEICOMITENTE y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de FIDUCIARIA celebraron **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, número 23 95323, respecto de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, 50N-20067976, 50N-20067978, 50N-20337099, 50N-20351192, 50N-20793791 y 50N-655213, por medio de los cuales se desarrollará el Proyecto inmobiliario denominado **RIVIERA**.
4. Que mediante Radicado No. 2020-9999920555 del veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021), la dirección de urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Urbanismo 2021154, debidamente ejecutoriada el 8 de julio de 2021, en la modalidad de desarrollo para la urbanización XXX, sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte

5. Que mediante Radicado No. 2021-9999925157 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte
6. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** adelantará los trámites tendientes a obtener el englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099, 50N-20351192 para la obtención del predio de mayor extensión el desarrollo del proyecto **RIVIERA**.
7. Que en el predio resultante del englobes de los inmuebles atrás referidos se llevará a cabo el Proyecto **RIVIERA**, consistente en Viviendas de Interés Social y ejecutado por etapas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.
8. El Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto **RIVIERA** será elaborado y registrado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura pública de compraventa de las unidades privadas del proyecto con los **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
9. Que el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del Proyecto **RIVIERA**, estará a cargo del **PROMETIENTE VENDEDOR** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **RIVIERA**. y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
10. Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **PROMETIENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **RIVIERA** y cuenta con el permiso de enajenación como consta en el documento con radicado XXX
11. Que por medio del presente documento las partes convienen los términos y condiciones en que prometen llevar a cabo la transferencia del **INMUEBLE**, a título de compraventa, a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acordando al efecto las siguientes cláusulas.

### CAPITULO I.

**PRIMERA. – OBJETO:** EL **PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad fiduciaria domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante la Escritura Pública número Tres Mil Ciento Setenta y Ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., quien obrará en la escritura pública de compraventa de (el)(los) inmueble(s) como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**, tiene sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y éste(os), a su vez, promete(n) comprar a aquél, el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), el cual se encuentra ubicado en las siguientes direcciones expedidas en el certificado de nomenclatura XXX, en el municipio de Chía (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el englobe se obtendrá el predio de mayor extensión.: (Interior – Apartamento UNIDAD NUMERO), cuya nomenclatura urbana se encuentra en proceso de asignación, inmueble(s) que forma(n) parte del proyecto inmobiliario **RIVIERA**.

**SEGUNDA. - IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de la compraventa se identifica de la siguiente manera:

- 2.1. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el predio resultante del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte en el municipio de Chía, cuya nomenclatura rural provisional es XXX de acuerdo con la licencia de construcción. Una vez se realice el englobe de los inmuebles, se procederá a la asignación de la nomenclatura definitiva al predio de mayor extensión objeto del englobe por parte de la Unidad Administrativa Distrital de Catastro (UAECD) será asignada la nomenclatura definitiva
- 2.2. **ÁREA Y DEPENDENCIAS**. El área total construida y área privada del **INMUEBLE** objeto de la presente promesa de compraventa es la plasmada en el numeral 2.3 de la presente Cláusula
- 2.3. **LINDEROS DEL INMUEBLE:**
- 2.4. **MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE** El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá asignada la matrícula inmobiliaria que será otorgada posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. - Zona Norte.
- 2.5. **CUERPO CIERTO**. No obstante, la determinación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato por su área y linderos, éste se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos.
- 2.6. **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El **INMUEBLE** objeto del presente negocio se alzaré sobre una parte del lote de mayor extensión resultante del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
  - 2.6.1. **LINDEROS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El inmueble de mayor extensión estará conformado por el englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192
  - 2.6.2. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN**. El predio de mayor extensión compuesto por el englobe de los predios identificados con matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 el cual se encuentra ubicado en las siguientes direcciones expedidas en el certificado de nomenclatura XXX, en el municipio de Chía (Cundinamarca), de manera provisional, pues una vez se realice el englobe se obtendrá el predio de mayor extensión, se identificará con la matrícula inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.
  - 2.6.3. **CABIDA INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN SUPERFICIARIA**. El Proyecto se desarrollará en el área útil que surja del inmueble de mayor extensión como consecuencia de la constitución de la urbanización

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

y que cuenta con cinco mil seiscientos cinco metros con noventa y nueve centímetros cuadrados (5.605,99).

**TERCERA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble objeto de este Contrato estará sujeto al régimen de propiedad horizontal y solo podrá ser destinado para el uso de VIVIENDA. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad a la normatividad urbanística correspondiente. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente haya adquirido estos inmuebles por transferencia que a cualquier título le haya efectuado **EL PROMETIENTE VENDEDOR**

La enajenación del **INMUEBLE** objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad que se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del proyecto **RIVIERA** de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que la modifiquen, deroguen o adicionen.

### DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 3.1. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas del proyecto inmobiliario **RIVIERA** con sus bienes comunes y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encontrará sometido el Inmueble objeto del presente Contrato. En consecuencia, una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el Inmueble, se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.
- 3.2. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** como propietario inicial de los terrenos en los que se desarrolla el Proyecto, o quien lo sustituya en sus derechos, podrá ejercer sin limitación o restricción alguna las facultades autónomas previstas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que allí se establecen, para la adición o modificación del mismo, esto es, sin necesidad de contar para el efecto con la autorización o aprobación de los copropietarios y de ninguno de los órganos de la copropiedad que en dicho reglamento se regula. Esta facultad tiene una limitación en el tiempo porque no se podrá ejercer a partir del momento en el que se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
- 3.3. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al Proyecto, con posterioridad a la fecha de la Carta de Instrucciones de Giro en la fase de preventas del Proyecto, en relación con el número de etapas y/o unidades inmobiliarias del mismo, eximiéndose de esta forma el requisito de la autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne al **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** y al **PROMETIENTE VENDEDOR** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su calidad de **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
- 3.4. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan con la firma del presente contrato a cumplir con los manuales y políticas que sean expedidas por la administración y asamblea de copropietarios del conjunto, de acuerdo con las facultades otorgadas por el Reglamento de Propiedad

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Horizontal y la Ley 675 de 2001. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

**CUARTA-. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO.** - El derecho de dominio del inmueble objeto de la presente promesa se encuentra actualmente en cabeza del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 4.1 El derecho real de dominio de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fueron adquiridos por el **FIDEICOMISO LOTE CHIA -FIDUBOGOTA**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, los cuales serán englobados, resultando de este englobe un predio de mayor extensión, el cual una vez cuente con un folio de matrícula inmobiliaria y catastral independiente, será informado a los **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por escrito, fue adquirido por medio de tres actos:
  - 4.1.1 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.2 Que mediante Escritura Pública cinco mil setecientos ochenta y siete (5787) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Adriana Lucia Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.701, Doris Esther Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 53.910.201, y Jorge Enrique Galeano Alonso identificado con cédula de ciudadanía 81.720.655 realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655212, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.3 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y uno (1691) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Siervo de Jesús Alonso Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 3.153.672 y Alba Mireya López Ruíz identificada con cédula de ciudadanía 41.680.167 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655213, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.4 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067976, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
  - 4.1.5 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y dos (1692) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Carmen Esther

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.885.832, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067978, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

- 4.1.6 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y tres (1693) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Primitivo Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 215.855, Angelica María Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.199.746, Liliana Constanza Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.198.221, Luisa Fernanda Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.382, Miguel Ángel Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.658.751, Ximena Carolina Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.656.814 y Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 4.1.7 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cuatro (1694) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20337099, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 4.1.8 Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cinco (1695) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Elvira Arciniegas identificada con cédula de ciudadanía 52.225.095, Luz Perla Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.030, Rubianith Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.021 y Flor Marina Rincón identificada con cédula de ciudadanía 51.695.619 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

**PARÁGRAFO PRIMERO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el INMUEBLE no está embargado, que no hay pleitos pendientes sobre el mismo, que no pesan sobre él condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial, CAR y Recolección de basuras y contribuciones de valorización y que en todo caso saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos y condiciones establecidas en el Código de Comercio y del Código Civil. El predio de mayor extensión que será el resultado del englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, contará con una hipoteca en mayor extensión que se constituirá por el **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** a favor de una Entidad Financiera debidamente acreditada por la Superintendencia Financiera de Colombia, gravámen que será cancelado a prorrata correspondiente al Inmueble objeto de este contrato mediante la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato.

- 4.2 **IMPUESTO PREDIAL.** Le corresponde al **PROMETIENTE VENDEDOR** pagar el valor total del impuesto predial del INMUEBLE objeto del presente contrato correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la Escritura Pública de Compraventa en donde se transfiera la propiedad a **EL(LOS)**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando cumplimiento a este documento, de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

**PARÁGRAFO. - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a reintegrar al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

**EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reintegrará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dicha suma, a más tardar, el día previsto para la firma de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa

- 4.3 **SANEAMIENTO PÓR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN.** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ** será responsable si el **INMUEBLE** perece o amenaza ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicios del suelo que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya debido conocer; quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, de ésta responsabilidad por no estar ésta encargada de la construcción del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción del **INMUEBLE** objeto del presente contrato, por causas anteriores a la fecha de venta, en caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** vea afectado su derecho de dominio y de posesión regular sobre los mismos.

**QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble objeto del presente contrato será la suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, fecha referida en la Cláusula Sexta del presente contrato. Sin embargo y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado LA SUMA DE VALOR VENTA LETRAS (\$VALOR VENTA NUMEROS) que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará (n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** con cheque girado a favor de FIC XXX - NITXXX, o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador a través de la tarjeta de recaudo asignada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así:

- 5.1. **LA SUMA DE VALOR PAGADO TOTAL LETRAS (\$VALOR PAGADO TOTAL NUMEROS)** pagada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y recibida por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.
- 5.2. **LA SUMA DE CUOTA INICIAL PENDIENTE LETRAS (\$CUOTA INICIAL PENDIENTE NUMEROS),** la cual será cancelada de la siguiente manera:

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
PAGO PEND SALDO LETRAS (\$PAGO PEND SALDO NUMEROS)	El día DIA LETRAS (DIA NUMEROS) de MES LETRAS del año AÑO LETRAS(AÑO NUMEROS)

**PARÁGRAFO:** La mora de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de alguna de las cuotas pactadas en este numeral, implica que el dinero que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancele, sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago de la cuota y la fecha en que efectivamente lo realice, y el dinero que reste será abonado al capital de la deuda.

Solamente se considerará pago válido el que se haga mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

5.3. **LA SUMA DE (VALOR AHORRO PROG LETRAS) (\$VALOR AHORRO PROG NUMEROS)**, con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 27, 28, 31 y siguientes del Decreto 2190 de 2009 que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tiene(n) o abrirá(n) en ENTIDAD AHORRO PROGRAM cuenta número CUENTA AHORRO PROGRAM suma que deberá ser cancelada con cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado POR EL PROMETIENTE VENDEDOR por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) irrevocablemente al **PROMETIENTE VENDEDOR** para consultar permanentemente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de Ahorro para la Vivienda de que trata esta Cláusula.

5.4. **LA SUMA DE CESANTIAS LETRAS (\$CESANTIAS NÚMERO)** con el producto de las cesantías depositadas en el(los) fondo(s) de pensiones y cesantías así:

FONDO	VALOR	DEPOSITADAS A NOMBRE DE
ENTIDAD CESANTIAS	VALOR CESANTIAS LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	COMP-PAL- NOMBRE
ENTIDAD CESANTIAS 2	VALOR CESANTIAS 2 LETRAS(\$VALOR CESANTIAS NUMEROS)	NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS

Cantidad ésta que por virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al aquí citado Fondo, para que le sea pagada, girada o abonada mediante cheque girado a favor de FIC Sumar Fidubogotá - NIT 800.142.383-7, transferencia electrónica o en efectivo consignados en una oficina del Banco de Bogotá al número de encargo individual de cada comprador el cual es asignado **POR EL PROMETIENTE VENDEDOR**; suma que deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Sexta del presente documento.

5.5. **LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS)** con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009, el Decreto 1077 de 2015, y el Decreto 133 de 2018 demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado el día **DIA APRO SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS)** del mes de **MES APROB SUB** del año **AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS)** por la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**, al cual se postulará conforme al termino previsto en la cláusula Décimo Quinta del presente documento ante la entidad **ENTIDAD DEL SUBSIDIO**. Cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de **FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB** del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7 - **PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** solicite el desembolso anticipado de los subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del **INMUEBLE** a satisfacción del beneficiario del subsidio debe darse dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda o restituirse a su cargo el valor del mismo.

5.6. **LA SUMA DE VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto del subsidio concurrente asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, según lo

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente mediante cheque girado a favor mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

**PARÁGRAFO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** se compromete a pagar al FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ, administrado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. el valor equivalente al subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA) de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019, en caso de que no se haga la asignación correspondiente por terminación de los cupos y/o recursos asignados por FONVIVIENDA dicho valor deberá ser cancelado por lo menos diez (10) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

- 5.7. **LA SUMA DE VALOR CREDITO LETRAS (\$VALOR CREDITO NUMEROS)** la cubrirá(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el producto del préstamo que para tal efecto le(s) conceda ENTIDAD DE CREDITO; cantidad ésta que por virtud del presente documento autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB cuenta corriente numero 000-75505-8 del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que la financiación señalada en la cláusula segunda de este contrato resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete a cancelar al FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ, administrado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. dicha diferencia que resulte de la suma descrita en el numeral y la aprobada y desembolsada por la entidad financiera. El pago de dicha diferencia se deberá realizar antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa fijada en la cláusula sexta del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente Cláusula, el valor del crédito y del subsidio, en los casos que aplique, pagados por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, superan la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, el valor del correspondiente excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Decima Novena del presente contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste será devuelto a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble.

**PARÁGRAFO TERCERO** - Si por el contrario, para la fecha de firma de la Escritura Pública que perfecciona el contrato, la suma de las cuotas descritas en la presente cláusula, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pagadas por **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, es inferior a la suma equivalente al valor referido en la cláusula segunda de este contrato, **EL(LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** deberá(n) pagar en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, la suma faltante para completar el pago del precio del INMUEBLE por lo menos treinta (30) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

**PARÁGRAFO CUARTO** - Solamente se considerará pago válido el que se haga a la Cuenta corriente No 000-75505-8 a nombre de FIDUBOGOTA SA - PA LOTE CHIA CRED-SUB del Banco de Bogotá con NIT 830.055.897-7, por consignación efectuada a favor del mismo. De acuerdo con lo anterior **EL(LA)(LOS)**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al precio del inmueble, en la cuenta aquí descrita.

**SEXTA. -OTORGAMIENTO O FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y mediante la cual se constituya la hipoteca que garantizará el crédito referido en la Cláusula Décima Quinta, será otorgada y suscrita por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo Notarial de Bogotá, a la hora comprendida entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. del día DIA ESCRITURA LETRAS (DIA ESCRITURA NUMEROS) del mes de MES ESCRITURAS LETRAS del año ESCRITURA AÑO LETRAS (ESCRITURA AÑO NUMEROS). Una vez verificado dicho otorgamiento, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la Escritura Pública referida, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, en la sede de sus oficinas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá modificar unilateralmente la fecha de escrituración pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por cualquier medio a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR** por no suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO TERCERO** .-Las partes expresamente pactan que la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble podrá ser modificada para que el **PROMETIENTE VENDEDOR** finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al **PROMETIENTE VENDEDOR**; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda realizar la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Se le informará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de suscripción de la escritura pública del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

La no comparecencia de alguna de las partes a suscribir la Escritura Pública en la nueva fecha constituye causal de incumplimiento del presente contrato.

### CAPITULO II OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

**SEPTIMA. - ESCRITURA PÚBLICA.** Concurrir al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa en la oportunidad señalada en la Cláusula sexta del presente contrato.

**OCTAVA. - ENTREGA. -:** La entrega material del INMUEBLE objeto del presente contrato será efectuada el día ENTREGA DIAS LETRAS(ENTREGA DIA NUMEROS) del mes de ENTREGA MES LETRAS del año ENTREGA AÑO LETRAS(ENTREGA AÑO NUMEROS).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega del INMUEBLE, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del INMUEBLE y exonera(n) de toda responsabilidad al PROMETIENTE VENDEDOR por no entregar el INMUEBLE en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la fecha entrega en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Las partes expresamente pactan que la fecha de entrega podrá ser modificada para que el PROMETIENTE VENDEDOR finalice las obras del INMUEBLE, en caso de que por razones de ritmo de obras, irregularidad en el suministro de insumos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, hechos imprevisibles, medidas impuestas por autoridad competentes que busquen mitigar el efecto del COVID-19 o cualquier otra pandemia o emergencia sanitaria, éstas se vean retrasadas; o por la demora en trámites oficiales no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR; y/o por las demás razones por las cuales no se pueda hacer efectiva la entrega material del INMUEBLE; dicha modificación no implica sanción alguna y se exonera de toda responsabilidad al PROMETIENTE VENDEDOR. Se le informará a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega material del INMUEBLE y las causas que dieron origen al retraso de esta.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales a la misma, y sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO QUINTO** De la entrega real y material del INMUEBLE se dejará constancia en un Acta suscrita por ambas partes, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, dentro de los plazos establecidos en dicha acta, con base en los términos legales de garantía de la Ley 1480 de 2011. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - Si EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el INMUEBLE, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de EL PROMETIENTE VENDEDOR, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte del PROMETIENTE VENDEDOR y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al momento de la negociación y URBANSA S.A. se entenderá desligada de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del INMUEBLE. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de su obligación de cancelar las cuotas de administración, las facturas de servicios, impuestos del INMUEBLE y demás costos y gastos que generen. a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el INMUEBLE.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** -Es convenido que para que EL PROMETIENTE VENDEDOR cumpla con su obligación de entregar, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la Escritura Pública de Compraventa

**PARÁGRAFO OCTAVO.-** A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si EL PROMETIENTE VENDEDOR es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios..

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PARÁGRAFO NOVENO.** - Se entiende que el (los) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta se entregará(n) **AL(A LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) dotado(s) de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin que medie culpa del **PROMETIENTE VENDEDOR**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** al no entregar el INMUEBLE.

**NOVENA. - GARANTIAS: EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en especial, en las siguiente disposiciones:

- 9.1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del INMUEBLE, para que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.
- 9.2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas que encontrará (n) en la sección de servicio al cliente de la página web de Urbansa S.A. [www.urbansa.com](http://www.urbansa.com) o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del INMUEBLE, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega del INMUEBLE. De ahí en adelante **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del INMUEBLE adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.
- 9.3. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del INMUEBLE adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no estará(n) obligado(s) a remplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el INMUEBLE objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del INMUEBLE adquirido.
- 9.4. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, o cualquier otra instalación hecha por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**
- 9.5. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el INMUEBLE deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del INMUEBLE y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del INMUEBLE y la relación de los daños.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

- 9.6. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.
- 9.7. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.8. Vencidas las garantías mencionadas en la presente Cláusula, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no afecte(n) la estructura del INMUEBLE objeto de venta y/o de la edificación.

**PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el INMUEBLE objeto del presente negocio conforme al Manual del Propietario suministrado al momento de la entrega del INMUEBLE para poder hacer efectivas las garantías. En caso de no cumplir con las disposiciones del Manual del Propietario, no serán aplicables las garantías. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) INMUEBLE(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del INMUEBLE.

**DÉCIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a realizar el pago del Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos Notariales correspondientes a la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión en caso de que esta se constituya.

**DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA ZONAS COMUNES Y ESENCIALES: EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregará las zonas comunes de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario **RIVIERA** a la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales se entregarán por etapas de conformidad con las fases constructivas una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario **RIVIERA**, es decir, que se entregará la Etapa I de las zonas comunes no esenciales, cuando se hayan escriturado un número igual o superior equivalentes al cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario **RIVIERA**, en cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2011, sobre Régimen de Propiedad Horizontal. Las zonas comunes del Proyecto son (i) Tanque de reserva de agua potable; (ii) Portería y Recepción; (iii) Baños y cocineta de servicio para el personal, (iv) Bicicleteros comunales; (v) Subestación eléctrica; (vi) Cuarto de basuras; (vii) Senderos peatonales; (viii) Juego Infantil; (ix) Trici ruta; (x) Gimnasio Semidotado: 1 caminadora, 1 estación multifuerza, 1 bicicleta estática, 1 elíptica, 1 estación TRX, 1 espejo ; (xi) Salon de juegos semidotado: 1 TV con play station con 2 sillas, 1 Mesa de Billas (incluye bolas, tacos), 1 Mesa de Ping Pong, (xii) Baterías de baños, (xiii) Salón comunal con zona para cocineta, (xiv) Baterías de baños,. Y se entregaran de la siguiente manera:

Etapas I zonas comunes esenciales consistentes en: I. Tanque de reserva de agua potable, II. Portería y recepción, III. Baños y cocineta de servicio para el personal, IV. Cuarto de basuras.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Se establece un periodo de dos (02) meses para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba la etapa de las zonas comunes no esenciales del proyecto. Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 del año 2001

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de las áreas o zonas comunes se realizará por etapas por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA DETERMINAR UBICACIÓN DEL APARTAMENTO MODELO Y PARA LA CIRCULACIÓN POR LAS ZONAS COMUNES HACIA EL APARTAMENTO MODELO.** EL PROMETIENTE VENDEDOR gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto, mientras no se haya efectuado la entrega real y material al propietario correspondiente. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, autorizan al **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados que designe, así como a todos los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del Proyecto, siempre y cuando estén bajo la supervisión del **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o sus empleados designados, para que hagan uso del tránsito peatonal y vehicular por las zonas comunes del proyecto, desde el acceso principal y hacia el Apartamento Modelo, hasta que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** enajene el ultimo Bien Privado del Proyecto. Así mismo, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y/o empleados designados por este último, y los visitantes interesados en conocer y ser copropietarios del proyecto, podrán a su vez conocer las zonas comunes del Proyecto. El ejercicio de estos derechos no requerirá permiso especial de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, ni del Administrador designado, ni tampoco implicará el pago de suma alguna a dicho órganos, pues se entiende que todos los copropietarios del Proyecto le reconocen y otorgan estos derechos de manera expresa a al **PROMETIENTE VENDEDOR**, en virtud del presente Contrato de Promesa de Compraventa y mediante la suscripción y otorgamiento de las Escritura Pública de Compraventa de los Bienes Privados que hacen parte del mismo, y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. En todo caso, el **PROMETIENTE VENDEDOR**, entregará al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los inmuebles objeto del presente contrato, según las especificaciones y condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

**DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DESENGLOBE CATASTRAL:**

**13.1. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá cancelar los derechos que fueren necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como los valores necesarios para la instalación del servicio de energía con los que se entregará dotado el INMUEBLE. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el INMUEBLE se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por los retrasos que puedan presentarse en la

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

c  
i  
ó  
n  
d  
e  
l  
p  
r  
o  
y  
e  
c  
t  
o  
-  
C  
O  
N  
J  
U  
N  
T  
O  
R  
E  
S  
I  
D  
E  
N  
C  
I  
A  
L  
R  
I  
V  
I  
E  
R  
A  
-  
p  
o  
r  
l  
a  
d  
e  
m  
o  
r

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

a  
q  
u  
e  
s  
e  
d  
e  
r  
i  
v  
e  
d  
i  
r  
e  
c  
t  
a  
m  
e  
n  
t  
e  
d  
e  
l  
a  
s  
a  
c  
t  
i  
v  
i  
d  
a  
d  
e  
s  
y  
/  
u  
o  
m  
i  
s  
i  
o  
n  
e  
s  
d  
e

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

l  
a  
s  
e  
m  
p  
r  
e  
s  
a  
s  
p  
r  
e  
s  
t  
a  
d  
o  
r  
a  
s  
d  
e  
s  
e  
r  
v  
i  
c  
i  
o  
s  
p  
ú  
b  
l  
i  
c  
o  
s  
e  
n  
l  
a  
i  
n  
s  
t  
a  
l  
a  
c  
i

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

ó n y e l m a n t e n i m i e n t o d e l o s s e r v i c i o s p ú b l i c o s t a l e s c o m o a c u e d

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA**

u  
c  
t  
o  
.  
a  
l  
c  
a  
n  
t  
a  
r  
i  
l  
l  
a  
d  
o  
.  
e  
n  
e  
r  
g  
í  
a  
.  
g  
a  
s  
y  
r  
e  
c  
o  
l  
e  
c  
c  
i  
ó  
n  
d  
e  
b  
a  
s  
u  
r  
a  
s  
y  
t

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

e  
l  
é  
f  
o  
n  
o  
.

**13.2 DESENGLOBE CATASTRAL.** EL PROMETIENTE VENDEDOR realizará los tramites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto inmobiliario RIVIERA, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la entidad que corresponda, del cual forma parte el INMUEBLE objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto. La obligación del PROMETIENTE VENDEDOR es una obligación de medio y no de resultado, por ende una vez radicados los documentos, el estado de los tramites correspondientes estará en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**DÉCIMA CUARTA. - RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA:** En la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, se renunciará expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.

### CAPITULO III OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR

**DÉCIMA QUINTA. - PAGO DEL PRECIO.** Pagar el precio de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta del presente Contrato. En caso de que la suma de las cuotas, el valor del crédito, y del subsidio en los casos que aplique, pactados en la Cláusula en mención, resulte inferior al valor allí mismo expresado, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar la diferencia, a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, antes de treinta (30) días al suscripción de la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato. En el evento que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) el pago antes señalado en la fecha prevista, se configurará incumplimiento del presente contrato y se hará efectiva la resolución de este y el cobro de la Cláusula Penal a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN:** Pagar al **PROMETIENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del crédito señalado en la Cláusula Quinta, desde el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa del INMUEBLE objeto del presente contrato, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA SEXTA - CONSTITUCIÓN DE GARANTIAS PARA EL PAGO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán constituir las siguientes garantías previamente a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble:

**16.1 SOLICITUD DE CRÉDITO.** Efectuar en forma completa y oportuna la solicitud del crédito de que trata la Cláusula Quinta, ante una Entidad Financiera y/o el Mutuante o ante la Entidad Financiera que expresamente señale por escrito, por lo menos noventa (90) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento. Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la entidad financiera antes mencionada los gastos generados con ocasión del estudio de crédito.

**16.2 POSTULACIÓN AL SUBSIDIO.** Se obliga a presentar ante una de las entidades señaladas en las normas vigentes para el efecto, en forma completa y con información auténtica y veraz, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda, al menos diez (10) meses antes de la fecha de suscripción de la Escritura Pública prevista en la cláusula sexta del

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

presente contrato, contemplada en el cronograma anual que para el efecto indiquen las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, para lo cual debe contar como mínimo con el diez por ciento (10%) del valor de INMUEBLE, ya sea en cuenta de ahorro previo, en aportes periódicos de ahorro y/o en cesantías.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en la Cláusula Quinta, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar treinta (30) días calendario antes del día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se haya postulado al subsidio, se resolverá el Contrato de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** previa notificación escrita de URBANSA S.A., la cual restituirá los dineros entregados por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con las deducciones correspondientes de acuerdo con la cláusula penal y sin reconocimientos de intereses. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior bien sea por cambio de año o por criterio del otorgante del subsidio, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio del Inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se paga al **PROMETIENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) se obliga(n) a pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la negación del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan y declaran expresamente que conocen que el **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en el otorgamiento y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda o beneficios a los que se postulan. La disponibilidad de los beneficios y subsidios dependen exclusivamente de los criterios objetivos de ley, reglamentados por cada entidad otorgante, por lo cual el **PROMETIENTE VENDEDOR** no es responsable en el caso de que nieguen el subsidio o beneficio al **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**16.3 PERFECCIONAMIENTO DEL CRÉDITO.** Suscribir el pagaré correspondiente al crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa, cancelar los gastos por concepto de este y por los seguros de vida, de incendio y terremoto correspondientes en una Compañía de Seguros legalmente constituida en la República de Colombia y presentar los demás documentos que exija el mismo, dentro de los términos y condiciones por ellos establecidos.

**16.4 HIPOTECA.** Otorgar garantía hipotecaria sobre el INMUEBLE objeto del presente negocio, a favor de la entidad con la cual financió el precio, en la misma ocasión en que se otorgue la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, con el objeto de garantizar el préstamo de que trata la Cláusula Quinta.

**PARÁGRAFO. - FIRMA DE GARANTÍAS.** Suscribir al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa con la que se perfecciona el presente Contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **URBANIZADORA SANTAFÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, el cual será devuelto, previa solicitud de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda y la entidad otorgante del subsidio, realice(n) el desembolso del valor de (los) mismo(s), a esta Constructora. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso efectivo de dichos recursos, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste último procederá a realizar la anulación y destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

**DÉCIMA SEPTIMA. - PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a presentar la correspondiente carta de aprobación vigente del Crédito y del subsidio de que trata la Cláusula Décima sexta, para la firma de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, con la cual se da cumplimiento a la presente promesa. Así mismo se obligan

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

a comparecer en la fecha estipulada en el presente contrato a suscribir la Escritura Pública de Compraventa o en la fecha que le indique el **PROMITENTE COMPRADOR** con base en las estipulaciones de la Cláusula Sexta.

**DÉCIMA OCTAVA. - RECIBO DE INMUEBLE:** Recibir materialmente el INMUEBLE objeto del presente contrato en la oportunidad señalada en la Cláusula Octava, para lo cual deberá suscribir el acta de entrega y recibir el Manual del Usuario del INMUEBLE.

**18.1 HURTO:**A partir de la fecha de entrega del INMUEBLE objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su INMUEBLE, independientemente de si **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es el Administrador del Conjunto Residencial o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. Por lo tanto, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** exoneran al **PROMETIENTE VENDEDOR** de los daños causados al INMUEBLE por hechos de terceros, fuerza mayor o caso fortuito que se presenten y que las acciones judiciales y extrajudiciales serán en contra de quienes ocasionaron el daño, librando al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la obligación de responder frente a las tres causales mencionadas en esta cláusula.

**DÉCIMA NOVENA. - PROHIBICIONES DEL COMPRADOR:** Con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del INMUEBLE, le queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al INMUEBLE objeto de venta. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** es responsable de todos los daños que sean causados por las obras y/o modificaciones efectuadas en su INMUEBLE que afecten la estabilidad de la obra, causen perjuicios en las unidades privadas de los vecinos del Proyecto o a terceros afectados.

**VIGESIMA. - GASTOS CONTRACTUALES A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se causen por razón de la Escritura Pública de compraventa; y con la totalidad de los gastos notariales, impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la escritura pública de hipoteca.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DEL PROPIETARIO:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del INMUEBLE y a las normas contempladas en la Reglamentación de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del INMUEBLE o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en su INMUEBLE.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al **INMUEBLE**.

**VIGÉSIMA TERCERA. - IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá asumir desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de copropiedad etc., a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del(de los) mismo(s) a partir de dicha fecha independientemente de sí para ese entonces las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregará el **INMUEBLE** en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la escritura pública prometida

**23.1 EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión se cause por el servicio público de energía, el cual se causarán en la segunda factura que sea remitida al propietario del **INMUEBLE** objeto de la presente promesa conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la Ley 142 de 1994.

**VIGÉSIMA CUARTA. SOLIDARIDAD:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato obra(n) solidariamente frente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

**VIGÉSIMA QUINTA. - DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran al proyecto inmobiliario **RIVIERA** 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 el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de una pena a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR** del equivalente a veinticinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (25 SMMLV), sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**25.1 LIBERTAD DE ACCESO.** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega de la última unidad correspondiente al Proyecto **RIVIERA** el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, a discreción del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**25.2** En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

### CAPITULO IV DISPOSICIONES COMUNES

**VIGÉSIMA SEXTA - IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO.** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados del proyecto, el **INMUEBLE** objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el Anexo 1 del presente contrato de promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. - TERRENOS POR DESARROLLAR.** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al proyecto inmobiliario **RIVIERA**, que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecerán única y

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

exclusivamente, en forma plena, a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ**, y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa al **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.

**VIGÉSIMA OCTAVA. - NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO.** Las partes declaran en forma expresa que el **INMUEBLE** objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, siempre y cuando sean de similar calidad y apariencia, de manera tal que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del **INMUEBLE** objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

**VIGÉSIMA NOVENA. - CESIÓN DE DERECHOS:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo a más tardar sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa prevista en la cláusula sexta del presente documento solamente a través de documento firmado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada hará al cedente y al cesionario solidariamente responsables respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) CEDENTE(S)** la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. A su vez, con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** pueda ceder el presente negocio y/o las obligaciones derivadas del mismo a cualquier persona jurídica o natural. Dado el caso que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) realizados abonos al **INMUEBLE** por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**TRIGÉSIMA. - ARRAS DE RETRACTO:** De las cantidades ya entregadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **PROMETIENTE VENDEDOR**, según lo expresado en la Cláusula Quinta del presente contrato, el valor equivalente al siete por ciento (7%) del valor del **INMUEBLE** corresponderá a Arras de Retracto. En consecuencia, solamente se imputará al precio dicho monto el día en que se celebre la compraventa prometida. Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** desistiere(n) del negocio, perderá(n) las Arras, haciéndolas suyas **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; y, si fuere éste quien desistiere, las entregará dobladas a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En caso de ocurrir el desistimiento o retracto del presente Contrato por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya al **PROMETIENTE VENDEDOR** para que retenga y haga íntegramente suyas las sumas correspondientes a las Arras de Retracto estipuladas y para que disponga de manera inmediata del **INMUEBLE** objeto del Contrato. Las sumas que no correspondan a Arras serán restituidas a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del desistimiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**- En caso de que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan entregado una suma equivalente al valor equivalente al siete por ciento (7%) del valor del **INMUEBLE** antes del retracto, éste(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestará mérito de título ejecutivo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno.

**TRIGÉSIMA PRIMERA - INCUMPLIMIENTO:** Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente negocio por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las conductas que a continuación se relacionan, que, configuradas, dan pleno derecho al **PROMETIENTE VENDEDOR** para dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, y disponer del **INMUEBLE** prometido en venta. Las conductas son las siguientes:

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

- 31.1 El que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y temporánea los pagos de que tratan la Cláusula Quinta y la Cláusula Decima Quinta del presente contrato;
- 31.2 El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera o el Mutuante atrás mencionado, la solicitud de crédito de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 31.3 El que no se efectúe en forma completa ante la Caja de Compensación atrás mencionada, la postulación al subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Quinta, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa;
- 31.4 El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR**, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha prevista en la Cláusula Sexta para el otorgamiento de la Escritura Pública, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito y/o la carta de autorización del correspondiente subsidio familiar, con la entidad financiera, entidad encargada de otorgar el subsidio o tercero, según el caso, con el cual cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato;
- 31.5 El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato;
- 31.6 El que, por cualesquiera motivos, al momento de la firma de la Escritura Pública **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice el pago de los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta;
- 31.7 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el crédito de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 31.8 El que, por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea aprobado el subsidio de vivienda de que trata la Cláusula Quinta de la presente promesa de compraventa;
- 31.9 El que, por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito con la entidad financiera o tercero con el cual, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este contrato, de manera que no pueda hacerse uso de este para el pago del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato;
- 31.10 El que a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, el Subsidio Familiar de Vivienda asignado a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cuente, incluidas sus prórrogas, con por lo menos dos (2) meses más de vigencia, de acuerdo con la carta de asignación de este;
- 31.11 Cuando **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso a créditos por parte de aquel y por lo tanto el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobados los mismos, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL:** Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracto atrás prevista y de lo acordado sobre multas o penas de carácter especial en el presente contrato, el incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente promesa de compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir,

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

una multa o pena equivalente al siete por ciento (7%) del valor del contrato. Las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora.

**PARÁGRAFO.** - En caso de que haya lugar a la aplicación de la presente cláusula, la parte incumplida autoriza a la parte cumplida o que se allano a cumplir a que le descuente el valor de la sanción aquí pactada de cualquier saldo que la última tenga a su favor. En caso de que la parte cumplida o que se allano a cumplir no tenga saldos a favor de la parte incumplida, la parte cumplida podrá hacer efectiva la presente cláusula penal mediante el correspondiente proceso ejecutivo, para lo cual el presente documento presta merito ejecutivo.

**TRIGÉSIMA TERCERA. –CUENTA BANCARIA DEL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan que en caso de desistimiento o terminación anticipada del presente contrato, las sumas que deban ser devueltas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se consignarán en la cuenta de ahorros o corriente a nombre del titular, indicada previamente por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el documento de separación.

**TRIGÉSIMA CUARTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** En virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que las modifiquen o complementen, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizo(an) a **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.** para que de manera libre, expresa, voluntaria y debidamente informada, permita a todas sus dependencias almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, compilar, dar tratamiento, actualizar, compartir, transmitir y disponer de los datos que contiene la información personal que este último le haya suministrado en desarrollo de la relación Comercial. Por lo anterior, se entiende que **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** al firmar el presente documento autoriza(n) al **PROMETIENTE VENDEDOR** para la utilización de sus datos con el propósito de continuar brindándole beneficios especiales, información de sus proyectos, envío de campañas, promociones, publicidad, invitación a eventos, actualización de datos, encuestas y demás actividades de mercadeo, estadística y administración necesarias para el desarrollo de sus funciones propias de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Como titular, **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** podrá(n) consultar las políticas de tratamiento de Datos Personales en el link: : <https://urbansa.co/politicas-privacidad> y ejercer su derecho de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales, dirigiendo una comunicación escrita al correo electrónico [urbansa@urbansa.com.co](mailto:urbansa@urbansa.com.co).

Así mismo, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizamos de manera libre y expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** a realizar las consultas y búsquedas en bases de datos públicas sobre la capacidad financiera, en estados de cuenta, listas restrictivas, mora, Datacrédito, demás relacionadas y similares para verificar la situación financiera, económica y comercial de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1266 de 2008.

**TRIGÉSIMA QUINTA. – SAGRILAFIT:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al momento de la vinculación. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda desde ya queda facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes o que el **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** este dentro de alguna lista restrictiva de la OFAC.

**TRIGÉSIMA SEXTA. – MANDATO:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que estos adelanten las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTA**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera al **PROMETIENTE VENDEDOR**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Proyecto, o (ii) una parte del Proyecto quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico, jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al **PROMETIENTE VENDEDOR**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 36.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 36.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.
- 36.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.
- 36.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 36.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de los mismos.
- 36.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble objeto de este Contrato, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Proyecto y que han dado pie a la conformidad manifestada de las partes.
- 36.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 36.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 36.9 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados

**PARÁGRAFO.** - El Mandato que se otorga a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este mandato y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá ejercer este mandato actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(LA)(ES)**. De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

**TRIGÉSIMA SEPTIMA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** Teniendo en cuenta que el objeto del negocio jurídico se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, **EL(LS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 1989 modificado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, con la

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el INMUEBLE descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan.

**PARÁGRAFO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) manifestar en la Escritura Pública de Compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente negocio, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizará(n) la manifestación bajo la gravedad del juramento en la Escritura Pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato.

**TRIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO:** En caso de fallecimiento de uno o de todos **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del INMUEBLE objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

**CUADRAGÉSIMA. - ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:** Las especificaciones con las cuales se entregará el INMUEBLE son las plasmadas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - CAMBIO DE ESPECIFICACIONES. EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y el **PROMETIENTE VENDEDOR** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure. Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - DIRECCIONES:** Para los efectos del presente contrato, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** señala(n) como sitio o lugar para el envío de correspondencia, el siguiente: DIRECCION (CIUDAD) Teléfono(s).CELULAR / TELEFONO. Esta será la dirección a la cual se envíe toda la correspondencia relacionada con el negocio, y solo será modificada por solicitud por escrito de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** radicada en las oficinas de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dirigida al área de Administración Ventas.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

**PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para enviarle cualquier tipo de comunicaciones y notificaciones relacionadas con su estado de trámites, cartera y demás información, a el (los) correo(s) electrónico(s) registrado(s).

**CUADRAGÉSIMA TERCERA. – DECLARACIONES:** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- 43.1 EI PROMETIENTE COMPRADOR** conoce y acepta que **PROMETIENTE VENDEDOR** no tiene injerencia alguna en los procesos y tramites de solicitud de crédito que **EI PROMETIENTE COMPRADOR** frente a entidades financieras, cajas de compensación o entidades públicas de subsidios para la compra de viviendas VIS y no VIS. Con esto claro. **PROMETIENTE VENDEDOR** no ejerce funciones de asesoría de créditos de vivienda, contrato de leasing inmobiliario, o subsidios de vivienda VIS y no VIS.
- 43.2 PROMETIENTE COMPRADOR** exonera de responsabilidad al **PROMETIENTE VENDEDOR** de cualquier daño o perjuicio causado por la negativa de cualquier entidad financiera, caja de compensación o entidad pública de otorgar subsidios para la compra de vivienda VIS y no VIS al **EI PROMETIENTE COMPRADOR**.
- 43.3** Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se pagará parte del precio del INMUEBLE objeto del presente contrato es VALOR SUBSIDIO LETRAS (\$VALOR SUBSIDIO NUMEROS), el cual fue aprobado el día DIA APRO SUB LETRAS(DIA APROB SUB NUMEROS) del mes de MES APROB SUB del año AÑO APROB SUB LETRAS (AÑO APROB SUB NUMEROS) por la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO. al cual se postulara conforme al termino previsto en la Cláusula Decima Quinta del presente documento ante la entidad ENTIDAD DEL SUBSIDIO a nombre de COMP-PAL- NOMBRE identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION y NOMBRE COMPR ALTERNO 1 identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION y NOMBRE COMPRADORES ALTERNOS identificado(a) con la cédula de ciudadanía número IDENTIFICACION expedida en LUGAR DE EXPEDICION;
- 43.4** Que el INMUEBLE objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;
- 43.5** Que de conformidad con lo previsto en los artículos 8º y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009, el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, y el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante:
- 43.5.1.** Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.
- 43.5.2** Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.
- 43.5.3** A los beneficiarios que se les compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403-A de la Ley 599 de 2000, en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.
- 43.5.4** En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *"Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate*

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RIVIERA

*judicial dentro del plazo de cinco 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. 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".*

**CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios. EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran que al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido amplia y libremente discutido y deliberado en sus aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia para cada una de ellas; y que el mismo deja sin efecto cualquier acuerdo verbal o escrito que las partes hayan tenido en fecha anterior a la del presente documento.

Se suscribe en Bogotá D.C. a los \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil veintidós (2022)

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.

**EL(LOS) PROMETIENTE(S)  
COMPRADOR(ES)**

COMP-PAL- NOMBRE

URBANSA S.A.

DIANA MARIA CUESTAS CARDOZO

C.C. 52.250.783 de Bogotá.

Apoderada Especial

C.C. No. IDENTIFICACION

En la Ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante el Notario \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta Escritura Pública con las siguientes especificaciones:

**ACTO I:**

**COMPRAVENTA**

1.- Compareció **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C, actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder especial de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), debidamente otorgado por medio de documento privado, por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la notaría 11 del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D. C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3615 del 4 de octubre de 1.991, sociedad fiduciaria que actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT 830.055.897-7 y que para los efectos de este instrumento se denominará **TRADENTE**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece:

2.- (i) **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, identificada con NIT. 800.136.561 -7, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4408) otorgada el quince (15) de julio de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el primero (1º) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) bajo el número 334735 del Libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad, representada en este acto por **DIANA MARÍA CUESTAS CARDOZO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.783 expedida en Bogotá D.C. Apoderada Especial conforme poder especial de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), debidamente otorgado por medio de documento privado, por el Primer Suplente del Presidente Ejecutivo y por ende actuando como Representante Legal **MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA**, mayor de edad, identificada con

Cédula de Ciudadanía No. 40.048.968 de Tunja, poder que anexa para su protocolización, junto con el Acta de Junta Directiva número \_\_\_ del \_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**:

3.- Y por otra parte \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ actuando en \_\_\_\_\_, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO:** Que, **EL FIDEICOMITENTE** es una empresa especializada en la promoción, gerencia, construcción y diseño de proyectos inmobiliarios, el cual, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA** .

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) se suscribió un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, con número 94467, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**.

**TERCERO:** Que mediante documento privado suscrito el día treinta y uno (31) de julio dos mil veinte (2020) el comité de fideicomitentes del "**FIDEICOMISO LOTE CHIA - FIDUBOGOTÁ** ", designó a **URBANSA S.A.** para desarrollar el Proyecto Inmobiliario.

**CUARTO:** Que, mediante documento privado suscrito el nueve (9) de noviembre de dos mil veinte (2020), **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, número 23 95323, respecto de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, 50N-20067976, 50N-20067978, 50N-20337099, 50N-

20351192, 50N-20793791 y 50N-655213, por medio de los cuales se desarrollará el Proyecto inmobiliario denominado **RIVIERA**.

**QUINTO:** Que mediante Radicado No. 2020-9999920555 del veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021), la dirección de urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Urbanismo 2021154, debidamente ejecutoriada el 8 de julio de 2021, en la modalidad de desarrollo para la urbanización **RIVIERA**, sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte

**SEXTO:** Que mediante Radicado No. 2021-9999925157 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía concedió la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte

**SÉPTIMO:** Que mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, obrando como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTÁ**, realizó el englobe de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099, 50N-20351192 para la obtención del predio de mayor extensión para el desarrollo del proyecto RIVIERA.

**OCTAVO:** Que en el predio resultante del englobe de los inmuebles atrás referidos se llevó a cabo el Proyecto RIVIERA, consistente en Viviendas de Interés Social y ejecutado por etapas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001.

**NOVENO:** Que, el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **RIVIERA**, está a cargo del **FIDEICOMITENTE** sin participación, ni responsabilidad alguna de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** La fiduciaria no asumirá ninguna obligación tendiente a financiar

al fideicomitente o al proyecto, con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL VENDEDOR**. La gestión de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional en el giro ordinario de sus negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve; la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario **RIVIERA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMO:** Que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, el **FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador del proyecto inmobiliario **RIVIERA** y cuenta con el permiso de enajenación de acuerdo con la Resolución \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (20\_\_), expedidas por el \_\_\_\_\_ conforme al Decreto Ley 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 1077 de 2015.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, **EL FIDEICOMITENTE** celebró en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, con **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES** un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble que es objeto de la presente transferencia de dominio a título de compraventa.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ del dos mil veint\_\_ (20\_\_) se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**, resultando entre otros el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, conforme al Contrato de Fiducia Mercantil anteriormente citado **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** comparece a otorgar la presente Escritura Pública de compraventa, únicamente para efectos de adelantar la tradición de los inmuebles y **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** concurre en virtud de su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes,

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO. EL TRADENTE** en calidad de tradente y propietario fiduciario, transfiere a título de venta real, material y efectiva, a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y éste (éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

### APARTAMENTO NÚMERO

#### TORRE

Que forma(n) parte del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", ubicado en el municipio de Chía, distinguido en la nomenclatura urbana \_\_\_\_\_. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**, son los siguientes:

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, esta transferencia se celebra como cuerpo cierto para todos los efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN.** "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se encuentra(n) construido(s) sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que se denomina \_\_\_\_\_, cuenta con una extensión de \_\_\_\_\_ metros cuadrados (\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>), y está ubicado dentro de los siguientes linderos:

(...)

**PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del Proyecto Inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y demás normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen y al Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido, según la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de octubre de dos mil \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo Notarial de Bogotá.

**DECLARACIONES ESPECIALES SOBRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** EL(LA)(LOS) **COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, e igualmente que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el(los) inmueble(s), contenido en la escritura pública citada en la presente cláusula, así como sus modificaciones, adiciones y reformas. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) así mismo conocer y haber leído en su integridad antes de la firma del presente documento el citado reglamento de propiedad horizontal y que lo acepta(n) en su integridad por haberlo tenido a su disposición en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, reitera(n) que a partir de la fecha de entrega del **INMUEBLE** se obliga(n) a dar cabal cumplimiento a las disposiciones de dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) con la firma del presente Contrato, cualquier modificación efectuada por **EL FIDEICOMITENTE** al Proyecto en relación con el número de torres y/o unidades inmobiliarias del mismo, no requerirá de una autorización previa o la suscripción de un otrosí sobre el particular, entendiéndose que las modificaciones efectuadas por **EL FIDEICOMITENTE** corresponden a ajustes en las condiciones técnicas propios del desarrollo de un proyecto inmobiliario. En este orden de ideas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne a **EL VENDEDOR TRADENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE** en virtud de posibles detrimentos o daños como consecuencia de tales modificaciones, y declara(n) que las actuaciones que se presentaron bajo ese contexto no afectan los derechos que le corresponden en su

calidad de **COMPRADOR(ES)**. De igual forma, declara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que conoce(n) que se entregará las zonas de uso esencial correspondientes al proyecto inmobiliario "**RIVIERA** ." a partir de la entrega de los bienes privados del mismo, y las zonas comunes no esenciales, una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario y la realizará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo, pese a que este último ostente la calidad de propietario inicial, pues lo hace en su sola condición de propietario formal. Las áreas o zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA** , se entregarán de la siguiente manera:

Una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario

**PARÁGRAFO QUINTO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Se protocoliza la Licencia de Construcción otorgada mediante el número 2021-9999925157 del dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022), debidamente ejecutoriada el \_\_\_\_ (\_\_) de noviembre de dos mil veintidós (2022) por la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía en la modalidad de Obra Nueva sobre los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte; y la Resolución No. \_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (\_\_) expedida por \_\_\_\_\_, por medio de la cual se concedió Visto Bueno de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", las especificaciones de la construcción, y la destinación exclusiva de los inmuebles para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble objeto de la presente transferencia, así mismo conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL TRADENTE** asegura que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de compraventa, el cual hace parte del Proyecto Inmobiliario

denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", es de su exclusiva y plena propiedad, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de conformidad con los términos de ley.

**PARÁGRAFO OCTAVO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** comparece en este contrato exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTA** y por ende como **TRADENTE** únicamente para efectos de la tradición del(los) inmueble(s) objeto de compraventa, por lo cual en ningún momento puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por tanto no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente **EL FIDEICOMITENTE**, según corresponda en los términos establecidos en la consideración Octava y Novena del presente contrato.

**SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de: [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, discriminados de la siguiente manera:

INMUEBLE	VALOR DE LA VENTA
Apartamento _____ Torre _____	La suma de _____ _____ (\$ _____)

2.1. **EL TRADENTE** ha recibido de manos de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción la suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana.

2.2. La suma de [...] **PESOS (\$[...])** moneda legal colombiana, la cubrirá(n) **EL(LA)(LOS)**

**COMPRADOR(A)(ES)** con el subsidio para vivienda de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que fue previamente otorgado a estos por [...] y que la mencionada Caja girará a favor de **EL TRADENTE**, y según lo previsto en el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

2.3. El saldo, es decir la suma de [...] PESOS (\$[...]) moneda legal colombiana, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán a **EL TRADENTE** con el producto del crédito que le(s) ha otorgado [...], con garantía hipotecaria de primer grado a su favor.

**PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Las Partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL TRADENTE y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** expresan e irrevocablemente que autorizan al **BANCO** [...] para que una vez cumplidos los requisitos por él exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, se entregue a **EL TRADENTE** el producto del crédito que a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le(s) ha sido otorgado.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia, el **BANCO** \_\_\_\_ no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **TRADENTE** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y podrá el mismo hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y, en consecuencia, declaran bajo la gravedad del juramento que el precio y/o valor señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes

en los que se señale un valor distinto y que de existir dichos pactos lo informarían a Notaría, mediante documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado.

**TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** En desarrollo y ejecución del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

**3.1 TRADICIÓN Y SANEAMIENTO:** La propiedad sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue adquirida por **EL TRADENTE** así:

El lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número XXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá sobre el cual se levanta el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", es de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** identificado con **NIT 830.055.897-7** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, el cual se adquirió mediante las siguientes:

Los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793791, 50N-655212, 50N-655213, 50N-20067976, 50N-20067977, 50N-20067978, 50N-1143789, 50N-20337099 y 50N-20351192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte fueron englobados mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (\_\_\_), resultando de este englobe el predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria \_\_\_\_\_.

El derecho real de dominio de dichos predios fue adquirido por el **FIDEICOMISO LOTE CHIA -FIDUBOGOTA**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**, así:

3.1.1. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Circuito notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20793791 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE**

**CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

- 3.1.2. Que mediante Escritura Pública cinco mil setecientos ochenta y siete (5787) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Adriana Lucia Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.701, Doris Esther Galeano Alonso identificada con cédula de ciudadanía 53.910.201, y Jorge Enrique Galeano Alonso identificado con cédula de ciudadanía 81.720.655 realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655212, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.3. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y uno (1691) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Siervo de Jesús Alonso Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 3.153.672 y Alba Mireya López Ruíz identificada con cédula de ciudadanía 41.680.167 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-655213, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.4. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa (1690) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Brígida Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.469.047, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067976, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

- 3.1.5. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y dos (1692) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Carmen Esther Alonso Rodríguez identificada con cédula de ciudadanía 20.885.832, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20067978, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.6. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y tres (1693) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Primitivo Alonso Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía 215.855, Angelica María Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.199.746, Liliana Constanza Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 35.198.221, Luisa Fernanda Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.641.382, Miguel Ángel Alonso Pérez identificado con cédula de ciudadanía 1.072.658.751, Ximena Carolina Alonso Pérez identificada con cédula de ciudadanía 1.072.656.814 y Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1143789, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8
- 3.1.7. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cuatro (1694) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, Argeny Pérez Ardila identificada con cédula de ciudadanía 35.472.254, realizó la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20337099, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT

830.055.897-8

3.1.8. Que mediante Escritura Pública mil seiscientos noventa y cinco (1695) del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020) de la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo notarial de Bogotá, María Elvira Arciniegas identificada con cédula de ciudadanía 52.225.095, Luz Perla Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.030, Rubianith Tovar Coronado identificada con cédula de ciudadanía 28.852.021 y Flor Marina Rincón identificada con cédula de ciudadanía 51.695.619 realizaron la transferencia del dominio por adición a fiducia mercantil del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20351192, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, ubicado en el municipio de Chía al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHIA – FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ** con NIT 830.055.897-8

Lo anterior, con ocasión del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones del presente instrumento.

**PARÁGRAFO: EL TRADENTE** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió, igualmente garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En todo caso, única, exclusiva y directamente **EL FIDEICOMITENTE** saldrán al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil.

**3.2. SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y POR EVICCIÓN: EL FIDEICOMITENTE** responderán por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del inmueble donde se desarrolla el proyecto y del inmueble objeto de la presente escritura frente a la Fiduciaria, **EL(LAS)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del inmueble objeto de la presente escritura frente a la **FIDUCIARIA**, el **TRADENTE**, frente **AL(LAS)(LOS)**

**COMPRADOR(A)(ES)** y a terceros conforme a la Ley. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asegurará la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto Inmobiliario, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, sin limitarse a las que se enumeran a continuación: (i) Estabilidad de la obra, Numeral 3 del Artículo 2060 del Código Civil, (ii) Calidad y cantidad, Artículo 931 del Código de Comercio (iii) Buen Funcionamiento, Artículo 932 del Código de Comercio, (iv) Vicios ocultos Artículo 934 del Código de Comercio, (v) Perecimiento de la Cosa Artículo 937 del Código de Comercio, (vi) Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011 y las demás normas que las reglamenten o modifiquen. Así mismo, velará por el normal desarrollo del Proyecto Inmobiliario, quedando excluida **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** así como el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** de ésta responsabilidad por no estar encargados de la construcción, gerencia, interventoría o enajenación del proyecto.

**3.3. GARANTÍAS:** las garantías que se otorgarán sobre el inmueble objeto de la presente escritura se fundamentan en la Ley 1480 de 2011, así como en las normas que la complementen, modifiquen o deroguen y, en especial, en la siguiente distinción:

**3.3.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES),** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (de los) inmueble(s) para que el **FIDEICOMITENTE**, en calidad de constructor responsable, los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. Los términos de garantía serán los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, un término de un (1) año para garantía de acabados y un término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra.

**3.3.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará en la sección de servicio al cliente de la página web de **URBANSA S.A.** [www.urbansa.co](http://www.urbansa.co), o requiriéndolo directamente a la misma, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expira vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS)**

**COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Los términos de garantía a los que se refiere la presente Cláusula son los establecidos en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y de las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen, es decir, el término de un (1) año para garantía de acabados y el término de diez (10) años para la garantía de estabilidad de la obra. En relación con la última garantía y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, **URBANSA S.A.** amparará los perjuicios patrimoniales causados a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por concepto de actividades de construcción y comercialización.

**3.3.3.** Se recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, no habrá obligación de reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**3.3.4.** No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, citófonos, internet o cualquier otro servicio que se instale.

**3.3.5.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y las relaciones de los daños.

**3.3.6.** No se responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, maltrato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011.

**3.3.7.** Se deja expresa constancia por medio del presente contrato, que con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original de los inmuebles, le queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al inmueble objeto de venta. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmuebles(s) y a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal Etapa 1 de la copropiedad. El **FIDEICOMITENTE** no se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del inmueble o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en su(s) inmueble(s).

**3.3.8.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**3.3.9.** El **FIDEICOMITENTE** no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé (n) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

**3.3.10** Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **URBANSA S.A.** responderán por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales,

siempre que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no afecte(n) la estructura del (de los) inmueble(s) objeto de venta y/o de la edificación.

**3.3.11. GARANTÍAS POR LAS ACTIVIDADES DE GERENCIA.** La responsabilidad patrimonial que se derive de las actividades de gerencia del proyecto será asumida exclusivamente por **URBANSA S.A.**

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio, conforme el Manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial a una etapa de arreglo directo, antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora, para que la parte citada, dentro de los diez (10) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso, el término de negociación no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo.

Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

**3.4. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: EL FIDEICOMITENTE** garantiza que ha cancelado a las respectivas empresas públicas, los derechos correspondientes para la conexión e instalación de los servicios públicos y que en

consecuencia, el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y gas natural, los cuales se encuentran liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento público. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968 y de las demás que modifiquen, adicionen o deroguen. Salvo casos de culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

EL FIDEICOMITENTE tampoco será responsable por los retrasos que puedan presentarse en la ejecución del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA", por la demora que se derive directamente de las actividades y/u omisiones de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono..

**3.5. GASTOS CONTRACTUALES:** En cuanto a los gastos contractuales, **EL FIDEICOMITENTE** asumirá el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se causen por motivo de los Derechos y Gastos Notariales correspondientes al contrato de compraventa contenido en la presente Escritura Pública.

**3.6. DESENGLOBE CATASTRAL: URBANSA S.A.** realizará los trámites y radicación de documentos de manera oportuna para el desenglobe catastral de los inmuebles que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**", ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria que integra el proyecto.

**CUARTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).** Además de las consagradas en la Ley, son obligaciones especiales de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** las siguientes:

**4.1. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS:** Asumir desde la fecha de la presente Escritura Pública de Compraventa los impuestos, las tasas, las contribuciones, a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se causen, liquiden o reajusten por razón del (los) mismo(s) a partir de dicha fecha, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s), independientemente de si para esa fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desglose. Lo correspondiente a los servicios públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, la prima de seguro, etc., desde la entrega del inmueble. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL FIDEICOMITENTE** entregarán el(los) inmueble(s) en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. La contribución por valorización se encuentra a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa.

**4.1.1.** Respecto de teléfonos, **EL FIDEICOMITENTE** por cuenta **DEL TRADENTE** pagaron los derechos de acometida correspondientes. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas solicitadas por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y aprobadas por la respectiva empresa de telecomunicaciones, serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa de telecomunicaciones. En todo caso, **EL TRADENTE** o **EL FIDEICOMITENTE**, no serán responsables si la respectiva empresa de telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión.

**4.2. HURTOS:** A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE** son Administradores del Conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios.

**4.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en el contrato promesa de compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del Proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. **EL VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar los materiales de acabados nacionales o importados por otros de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes. Igualmente declaran que conocen el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA**.

**4.4. SOLIDARIDAD: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a **EL TRADENTE** y a **EL FIDEICOMITENTE**, siempre que la parte denominada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** esté compuesta por un número plural de dos o más personas naturales o jurídicas.

**4.5. GASTOS CONTRACTUALES:** Pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos y gastos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de Compraventa.

**4.6. SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el(los) inmueble(s) será construido mediante sistema de construcción industrializado, con muros estructurales en concreto, placas en concreto según diseño estructural; que podrán presentar ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que efectúe(n) obras de acabados adicionales en su(s) inmueble(s) se obligan a NO intervenir los elementos estructurales, como

demolición de vigas, muros, placas, anclajes de grouting que hacen parte integral del sistema estructural del inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En relación con la obligación eminentemente anterior, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a ajustarse estrictamente a las indicaciones que se dan en el Manual del Propietario, que se entregará junto con el acta de entrega del (de los) inmueble(s) y a las normas contempladas en la Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. **EL (LA)(LOS) COMPRADORES (A)(ES)** se hará responsable por las consecuencias en la estabilidad del(los) inmueble(s) o en el de sus vecinos que se derive de las obras y/o modificaciones efectuadas en su(s) inmueble(s). Le(s) queda rotundamente prohibido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** realizar algún tipo de modificación estructural al(a los) inmueble(s).

**4.7. PODER IRREVOCABLE PARA CONSTITUIR Y/O REFORMAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Por virtud del presente acto **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) poder especial irrevocable a favor de **EL FIDEICOMITENTE** para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y las aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

**4.8. TERRENOS POR DESARROLLAR:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA**; que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre los mismos y que será potestad de **EL FIDEICOMITENTE** iniciar cualquier tipo de desarrollo

inmobiliario en esta área (vivienda o comercial). En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc. **EL CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**, estará conformada por varias Etapas de construcción, con base en las cuales se irán realizando las adiciones de las Futuras Etapas de vivienda y comercio al Reglamento de Propiedad Horizontal.

**4.9. CUMPLIMIENTO DE MANUALES Y POLÍTICAS DE LA COPROPIEDAD:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a cumplir con los principios de sana convivencia y respeto dispuesto en la Ley 675 de 2001. Especialmente se obligan a cumplir con los manuales internos, las políticas y normas de convivencia que sean establecidas por la administración de la copropiedad frente al uso de zonas comunes y su cuidado, a cumplir con la separación de residuos y buen uso de los depósitos de basura, a cumplir con los horarios de uso de las zonas de lavanderías y cuidado y respeto de las zonas comunes, todo en aras del bienestar de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a cumplir con las reglas fijadas por la administración frente a la realización de obras, remodelaciones y mudanzas. Estas normas están orientadas a proteger las zonas comunes como los ascensores y los horarios de trabajo remoto y descanso de los copropietarios. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaran que al suscribir el presente contrato, su unidad privada estará sujeta al régimen de propiedad horizontal, limitando así sus derechos de uso a favor de la sana convivencia y bienestar con sus vecinos.

**4.10. NO IDENTIDAD CON EL INMUEBLE MODELO:** Las partes declaran en forma expresa que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato podrá contar con acabados y especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **EL FIDEICOMITENTE** tienen la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y tiene(n) claridad respecto de que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración y no hacen parte del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) la

existencia del apartamento modelo del Proyecto Inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL MADEIRA APARTAMENTOS**" y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) deba hacer uso de este.

**4.11. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL MADEIRA APARTAMENTOS**" 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 el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), reconoce(n) y acepta(n) que se realizara la escrituración y entrega del 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" para que el administrador de la copropiedad o la persona designada por la administración reciba las zonas comunes no esenciales del Conjunto las cuales se realizarán y entregarán, una vez se haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades privadas que componen el proyecto inmobiliario. Las áreas comunes del Proyecto son:

(...)

Si por causas imputables a la copropiedad del conjunto, las zonas comunes no esenciales no han sido recibidas dentro de los dos (02) meses atrás mencionados, se entenderá que dichas zonas son recibidas a satisfacción por la copropiedad del conjunto. La entrega de zonas comunes se realizará a través de un acta, en donde se relacionen los bienes objeto de entrega y el estado en el que se encuentran; documento que deberá ser suscrito por la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, cumpliendo con lo establecido en la ley 675 del año 2001.

**PARÁGRAFO TERCERO: LIBERTAD DE ACCESO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final de “**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**”, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras **EL FIDEICOMITENTE** lo considere necesario.

**4.12. TRABAJOS DE POSTVENTA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que **EL FIDEICOMITENTE** designe para dicha labor, tanto para verificar el estado del(los) inmueble(s) o sus acabados, como para efectuar los trabajos o arreglos -si hubiere lugar a ellos y se encontrarán bajo los supuestos de garantía previamente determinados en este contrato. En cumplimiento de esta obligación **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tienen el deber de concertar con **EL FIDEICOMITENTE** una fecha y hora de ingreso, y de solicitar, ante la Administración, Consejo de Administración u organismo competente, las autorizaciones necesarias para este tipo de trabajos. **EL FIDEICOMITENTE** no será responsable por los daños o perjuicios que se causen por el incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de una pena del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**4.13. FIRMA DE GARANTÍAS.** Suscribir con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del **VENDEDOR TRADENTE** y **URBANSÁ S.A.** el cual será devuelto una vez la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice el desembolso del valor de este. En el evento que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de **URBANSÁ S.A.**, éste último procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) dado al momento de la firma de este contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que **URBANSÁ S.A.** cumple con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, **URBANSÁ S.A.** procederá a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste dicha situación.

**4.14. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN.** Pagar a **EL TRADENTE** a partir de la fecha establecida para la entrega del(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.3 de la Cláusula Segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado a **EL VENDEDOR TRADENTE**.

**QUINTA: ENTREGA MATERIAL. EL FIDEICOMITENTE** hará la entrega material del inmueble objeto del presente contrato a entera y plena satisfacción, con toda su dotación de servicios públicos domiciliarios y sus usos y dependencias el día [...] del mes de [...] del año [...]. No obstante, la previsión anterior, las partes expresamente pactan que **EL FIDEICOMITENTE** podrá modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada en la presente cláusula sin exceder en ningún caso el término de Cuatro (4) meses adicionales a la misma, sin que ello implique sanción de ninguna clase. Así mismo, se le informará por escrito a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de la nueva fecha de entrega material del inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del (los) inmueble(s) y exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE** por la no entrega del inmueble dentro del plazo acordado por eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará el plazo de entrega en término igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. Lo anterior será comunicado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la cláusula de notificaciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa acepta(n) y conoce(n) que el **FIDEICOMITENTE** puede modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato, cuando como consecuencia del acatamiento de las medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital con ocasión de cualquier emergencia sanitaria, el ritmo de las obras y/o trámites del proyecto se posterguen, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**. En tal evento, se prorrogará la fecha inicialmente acordada para la entrega del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. -----  
**EL FIDEICOMITENTE** informará a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha para la

entrega del(de los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de venta se entregará(n) a EL(LOS) COMPRADOR(ES), cuando este(n) dotados de los servicios públicos de energía, gas natural, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito, sin culpa de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** ni del **EL TRADENTE**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Es convenido que para que cumplan con su obligación de entregar, deberá(n): (i) haber obtenido la aprobación y el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente; (ii) haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial, y (iii) haber cancelado los gastos contractuales a su cargo, a los cuales se hace referencia en la Cláusula cuarta.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Cuando **EL FIDEICOMITENTE** se encuentre listo para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados en la orden de entrega.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la cual pudo ser modificada y previamente informada por **URBANS A.S.A.** a la presente cláusula, se le(les) citará nuevamente para que comparezca(n) a recibirlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a esta segunda citación o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **URBANS A.S.A.**, el (los) inmueble(s) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por parte de **URBANS A.S.A.** y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del (los) Inmueble(s) será(n) remitida(s) a la dirección de notificación informada por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** al momento de la negociación y **URBANS A.S.A.** se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del Inmueble. La inasistencia a la entrega del Inmueble o la negativa de su recibo, no eximen a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicios públicos que se causen, a partir del momento en que debió haber cumplido su obligación de recibir el Inmueble.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** De la entrega real y material del (los) inmueble(s) se dejará constancia en una Acta suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **URBANS A S.A.**, en donde consten las condiciones reales de la entrega y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. La entrega de bienes comunes de uso y goce general se hará de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n), que **URBANS A S.A.** tiene autonomía temporal de imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con el avance de obra y la construcción de las respectivas torres que lo conforman. En todo caso, como límite temporal, **URBANS A S.A.** deberá entregar en forma definitiva, los parqueaderos y depósitos objeto del presente contrato, una vez finalicen el proyecto **"CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA"**

**SEXTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE** deja constancia que el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) se radicó ante el \_\_\_\_\_, los documentos para el permiso de enajenación del Proyecto Inmobiliario **"CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA"**.

**SÉPTIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS. EL FIDEICOMITENTE y EL VENDEDOR TRADENTE,** con el alcance previsto en las consideraciones del presente instrumento, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el Inmueble materia del presente contrato por el \_\_\_\_\_, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de dos mil cinco (2005), Decreto Ley 019 de dos mil doce (2012) y demás normas legales y reglamentarias aplicables.

**OCTAVA: EL FIDEICOMITENTE** gozará de completa autonomía para definir y/o trasladar la exhibición del denominado "Apartamento Modelo" en cualquiera de las unidades privadas que conforman el proyecto y que no han sido entregadas real y materialmente a sus propietarios, incluidos los inmuebles objeto del presente contrato, con la finalidad de exhibir el "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto. La exhibición del "Apartamento Modelo" a futuros clientes del proyecto, no implica para **EL FIDEICOMITENTE** la obligación de reconocer ningún valor a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o a los demás propietarios del

proyecto. Dicha exhibición no obligará a **EL FIDEICOMITENTE** o **AL TRADENTE** a solicitar ningún permiso **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a los propietarios de las demás unidades privadas, a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, ni al administrador designado, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa a **EL FIDEICOMITENTE** mediante la aceptación y suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras Públicas de Compraventa de los inmuebles que conforman el proyecto. Así mismo, dicha autorización también se encuentra establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. Por tanto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a permitir, sin perturbación alguna, a que **URBANSA S.A.** muestre a futuros clientes las unidades privadas que conforman el proyecto, incluidos los inmuebles objeto del presente instrumento, siempre y cuando estos no hayan sido entregados real y materialmente a sus propietarios y hasta la fecha en que se enajene la última unidad privada del mismo, lo cual implica el tránsito peatonal y vehicular de **EL FIDEICOMITENTE** y de los futuros clientes del proyecto, por las zonas comunes del proyecto y hacia las unidades privadas en las cuales se designe el "Apartamento Modelo". En todo caso, **URBANSA S.A.** entregará al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, con las especificaciones y en las condiciones prometidas en venta y en la fecha estipulada en el presente contrato.

**NOVENA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del Contrato De Fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, enajenador en los términos de la Ley 1796 de 2016, ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto "**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA**" y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMA.- CONSTANCIAS.** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- a) Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se paga parte del precio del inmueble objeto de la presente Compraventa es de [...] (\$[...]) M/cte., otorgado por la Caja [...] el cual fue adjudicado el día [...] a nombre de [...] mayor(es) de edad, e identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [...]
- b) Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de aprobación del subsidio atrás referido.
- c) Que el inmueble objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés **Social** obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda.
- d) Que de conformidad con lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y, el Decreto 133 de 2018, y Decreto 1533 de 2019 y demás normas que los adicionen o complementen, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante [...]:
- 1. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.
  - 2. Adicionalmente, el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado, cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.
  - 3. También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.
  - 4. Cuando se compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la entidad competente.

Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia deberán inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

En caso de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009: *“Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco 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 subsidio concurrente asignado por el MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA), según lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019 que establece asignación a subsidios familiares de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi casa ya, y demás normas que lo modifiquen, aclaren o adicionen, cantidad que en virtud del presente documento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(mos) irrevocablemente al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)**, para que sea girada o abonada directa e incondicionalmente a **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A.**

**EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se compromete a pagar al **TRADENTE** el valor equivalente al subsidio concurrente asignado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)** de que trata el Decreto 1077 de 2015, modificado mediante Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019, en caso de que no se haga la asignación correspondiente por terminación de los cupos y/o recursos asignados por FONVIVIENDA dicho valor deberá ser cancelado por lo menos diez (10) días antes de la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa.

**DÉCIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES** Se podrán notificar de manera electrónica las citaciones y requerimientos realizados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. Para el efecto, **EL FIDEICOMITENTE** han escogido como medio, el correo electrónico relacionado en los documentos suscritos por las partes. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** tenga acceso al documento, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico informado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Con la suscripción del presente instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el [...] ([...]) de [...] de dos mil [...] ([...]) por **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DÉCIMA TERCERA:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) por medio del presente escrito un mandato especial, amplio, suficiente e irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE**, para que adelante las gestiones necesarias para el desarrollo del Conjunto Residencial y para perfeccionar los actos correspondientes previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera, faculta al **TRADENTE**, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del contrato de fiducia, coadyuve en lo que se requiera a **EL FIDEICOMITENTE**. Es así como, ante la eventualidad de que: (i) sea necesario modificar, adecuar, reconstruir, ampliar o realizar cualquier tipo de actuación constructiva o urbanística, total o parcial, respecto del actual Conjunto Residencial, o (ii) una parte del Conjunto Residencial quedara pendiente por construir y la misma se pretenda integrar desde el punto de vista arquitectónico,

jurídico, y de equipamiento comunal, en el futuro, a partes ya ejecutadas o construidas, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, conoedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente contrato de compraventa, que faculta ampliamente a **EL FIDEICOMITENTE**, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

13.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas tales como lo son las de construcción, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.

13.2 Aprobar y formalizar las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a: (i) la definición de áreas comunes, de uso común o exclusivo, (ii) la adición de nuevas áreas privadas, (iii) el equipamiento comunal, (iv) cambio de uso, (v) los coeficientes de copropiedad, y (vi) todas las demás especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos de modificar.

13.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Conjunto Residencial.

13.4 Presentar los recursos a que haya lugar antes las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.

13.5 Convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados anteriormente y representar a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.

13.6 Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del INMUEBLE objeto de esta Escritura Pública de Compraventa, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el Conjunto Residencial y que han dado pie a la conformidad manifestada de las Partes.

13.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.

13.8 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Conjunto Residencial, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas y,

13.10 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

**PARÁGRAFO:** El mandato que el **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorga(n) a **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente contrato de compraventa, no deberá implicar lesión de derechos de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Conjunto Residencial que beneficien al **INMUEBLE** o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo, no generarán para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** derecho a contraprestación alguna. **EL FIDEICOMITENTE** podrá ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Presente(s) nuevamente **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) DECLARA(N):**

- a) Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción y se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL FIDEICOMITENTE**
- b) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden La Nación y/o este Distrito a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.
- c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL RIVIERA", del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.
- d) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constituido mediante documento privado del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020).

Presente nuevamente **EL FIDEICOMITENTE** declara:

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por el **FIDEICOMISO LOTE CHÍA – FIDUBOGOTA** cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
2. Que aceptan que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación establecida en el Contrato de Fiducia Mercantil constituido mediante documento privado del treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020).

3. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.
- 4.- Que se obliga a protocolizar el certificado técnico de ocupación conforme a la ley 1796 de 2016 y demás normas que lo regulen, así como a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación.