



Alcaldía Municipal de Chia

## GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

RADICACION DE DOCUMENTOS

CODIGO:

GSC-FT09-V1

PAGINAS:

1

## DIRECCION DE URBANISMO

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación 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.

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.

## INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S. ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S.		2. Identificación 900.362.359-6 800.093.117-3 830.501.720-6	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTÍNEZ (PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.) BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ (ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.) VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ (DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.)		4. Registro para la ajenación de Inmuebles 165-22 (PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.) 201-23 (ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.) 200-23 (DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.)	
5. Dirección para notificación: Cl. 72 #10 71 piso 8. Bogotá D.C.		6. Correo Electrónico vrozo@fundaciongruposocial.co	7. Telefono (601) 595 3820 Opción 1 Ext: 15976

## INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) LUNA			
9. Número y Tipo de Vivienda 704 Apartamentos VIS		10. Viviendas, distribuidas en: interés social, precio >70 y <=135 smmlv (16 unidades 120 Smmlv) viviendas con precio >135 smmlv = 688 unidades. Total unidades 704. VIS Vivienda de	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 17#14-22 y CALLE 17#13-22 Barrio la Primavera.		12. Vereda	
13. Estrato Tres (3).		14. Número de pisos Once (11)	
15. Número de Garajes 190		16. Licencia de urbanismo No. 2023158	
17. Licencia de construcción No. 2023158		18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 13613	
19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 36438		20. Área a construir para esta rad. (m2) 36438	
21. Matrícula Inmobiliaria (s) 50N-20602551 y 50N-20602552.			
22. Zona de alto impacto		23. Obras de mitigación : si 0 % 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, etapa de preventa.		Escritura No. N/A. Fecha N/A. Notaria N/A.	
26. Tiene gravamen hipotecario? No.		Escritura No. N/A. Fecha. N/A. Notaria. N/A.	
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI, FAI LUNA		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA COLMENA. Escritura N/A. Fecha. N/A. Notaria N/A.	
28. Existe Fiducia de administración de recursos? SI.		Contrato FAI LUNA. Vigencia 48 MESES. Prorroga	

## RADICACION DE DOCUMENTOS

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.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)

CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTÍNEZ  
c.c. 79.143.388BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ  
c.c. 52.451.831VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ  
c.c. 79.652.371

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado

Radicación de Doc. No.

195/23

Fecha

28 JUL 2023

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:

22 AGO 2023

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)

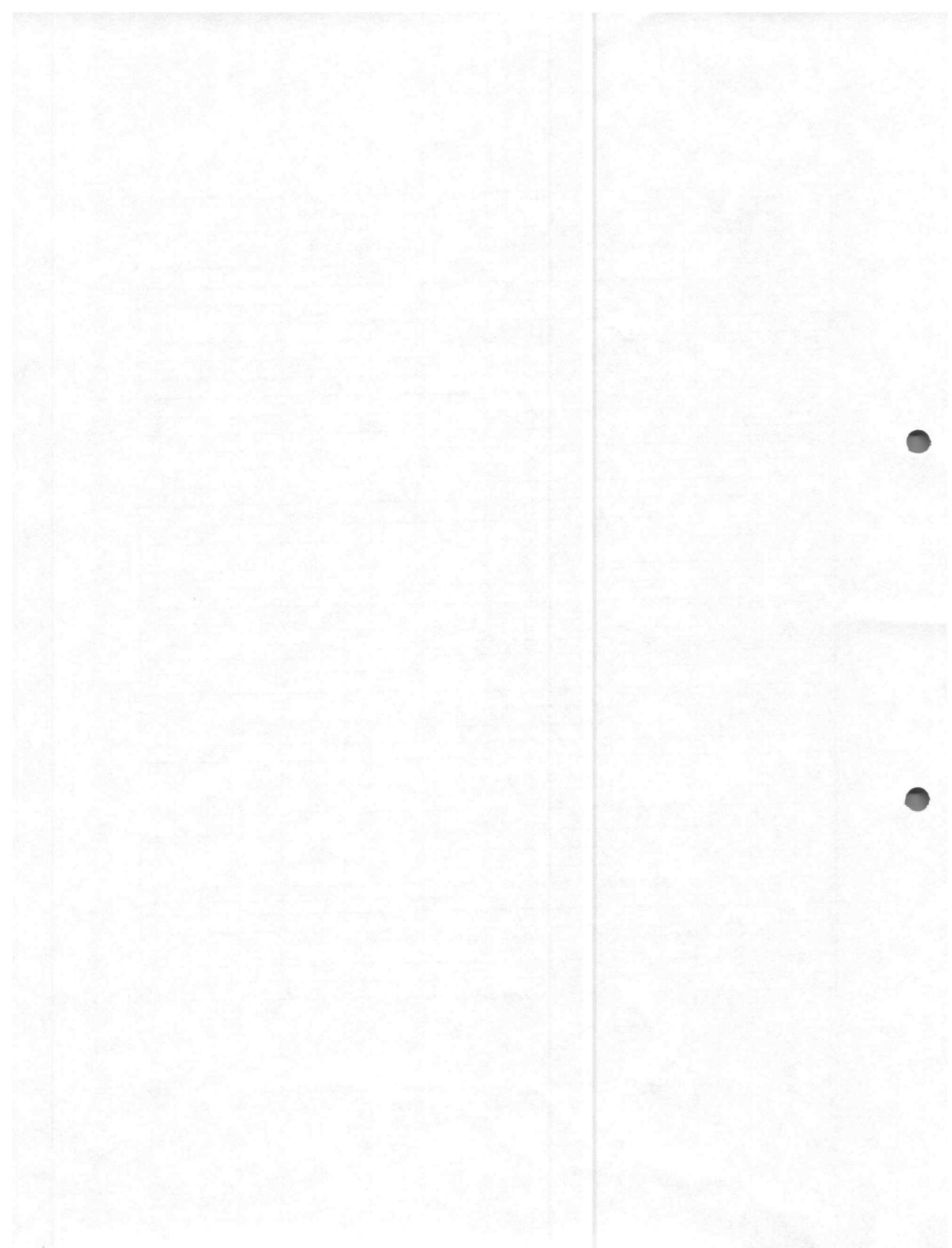
Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes. Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición 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)

CSIS 111 8 31

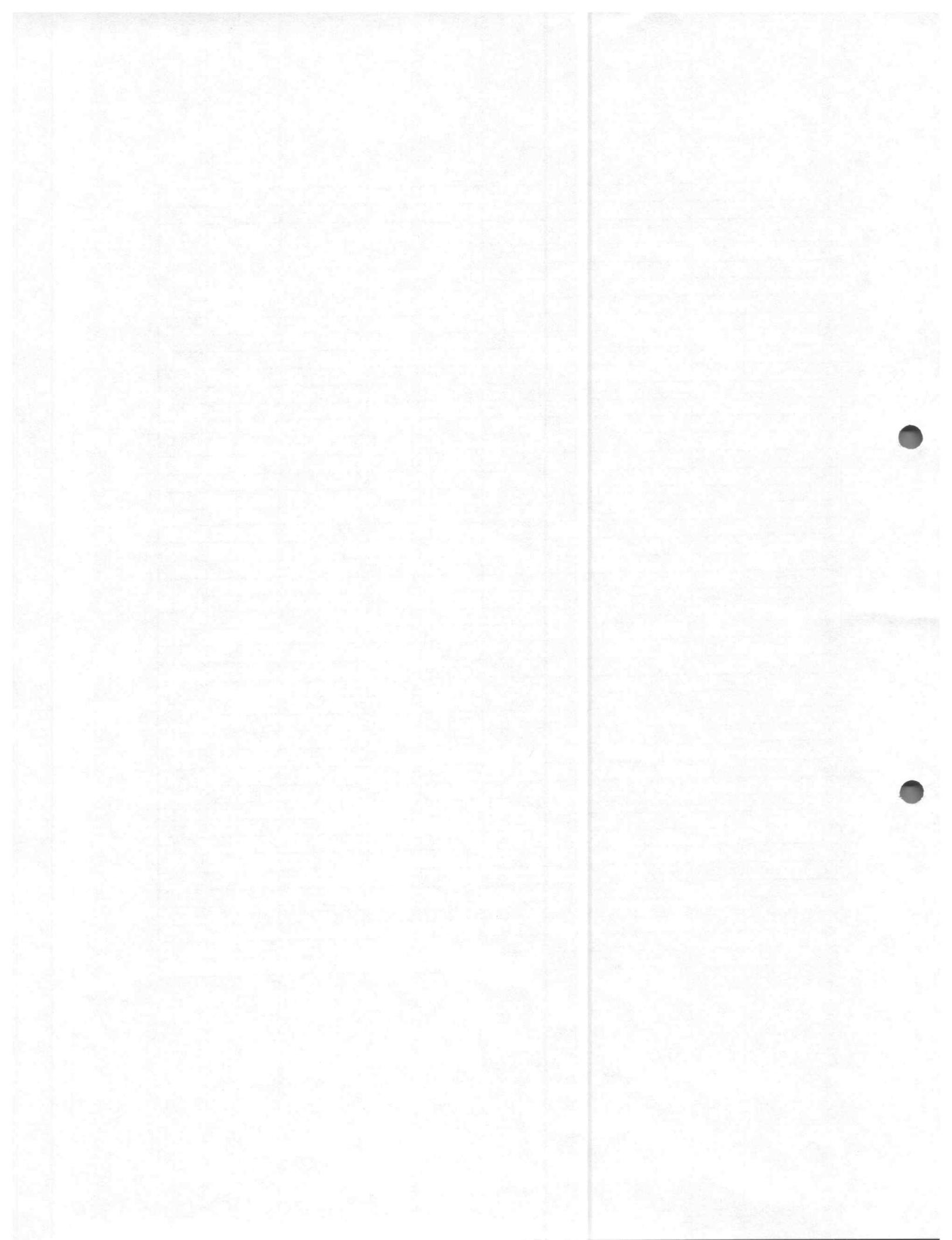
CSIS 111

Printed on paper from the

 Alcaldía municipal de Chia	<b>GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA</b>		
	ESPECIFICACIONES TECNICAS RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA		CODIGO: GSC-FT12-V1
			PAGINAS: 1
<b>1. IDENTIFICACION</b>			
PROYECTO:	LUNA		
ESTRATO	3	No. DE UNIDADES 704	
DIRECCION	CALLE 17#14-22, CALLE 17#13-22		
CONSTRUCTORA	PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS,		
FECHA (dd-mm-aa)	16 DE JUNIO DE 2023		
<b>2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO</b>			
<b>2.1 CIMENTACION</b>			
Descripcion tecnica y materiales utilizados:			
Vigas y dados de cimentación en concreto de 3000 PSI			
<b>2.2 PILOTES</b>			
	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Tipo de pilotaje utilizado:
Pilotes tipo tornillo de 3000 PSI con profundidad de 28 metros.			
<b>2.3. ESTRUCTURA</b>			
Tipo de estructura y descripcion tecnica:			
Estructura tipo industrializado con muros en concreto estructurales y placas macizas de entrepiso de 3000PSI.			
El concreto de los muros desde cimentación hasta tercer piso tendrá una resistencia de 4000PSI y de tercer piso a cubierta tendrá una resistencia de 3000PSI.			
<b>2.4. MAMPONERIA</b>			
2.4.1. LADRILLO A LA VISTA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Tipo de ladrillo y localizacion:
2.4.2. BLOQUE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Tipo de bloque y localizacion:
Ductos en bloque a la vista.			
2.4.3. OTRAS DIVISIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Tipo de division y localizacion:
Muros no estructurales en concreto.			
<b>2.5. PAÑETES</b>			
En caso en que se proyecte uso que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localizacion:			
Concreto a la vista.			



<b>2.6. VENTANERIA</b>		
ALUMINIO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
PVC	SI	NO
LÁMINA COLD ROLLED	SI	NO
OTRA	SI	Cual? _____
<b>2.7. FACHADAS</b>		
Descripción y materiales a utilizar:		
En concreto a la vista resanado y pintado en Graniplast según planos arquitectónicos.		
<b>2.8. PISOS AREAS COMUNES</b>		
Descripción y materiales a utilizar:		
Piso tipo tablón tradicional GRES SAHARA 30.5X30.5 PRIM.ALFA o similar.		
<b>2.9. CUBIERTAS</b>		
Descripción y materiales a utilizar:		
Placa en concreto y con impermeabilización respectiva.		
<b>2.10. ESCALERAS</b>		
Descripción y materiales a utilizar:		
Las escaleras de primero (1°) a onceavo (11°) piso son en concreto concreto afinado + pintura blanca en muros.		
<b>2.11. CERRAMIENTO</b>		
Descripción y materiales a utilizar:		
Cerramiento Metálico de con altura de acuredo a la norma vigente.		
<b>2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA</b>		
Descripción y materiales a utilizar:		
De acuerdo con normatividad vigente. Se entrega con equipos en hidroneumáticos en funcionamiento y desinfección certificada.		



contactenos a chia.gov.co

3. EQUIPOS Y DOTACION				Características:
3.1. ASCENSOR	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		2 por cada torre.
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>		
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>		
3.4. PARQUE NANTIL	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
3.5. SALON COMUNAL	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
3.6. GIMNASIO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
3.7. SAUNA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>		
3.8. TURCOS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>		
3.9. PISCINA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>		
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		Se entrega diseño, la adquisición estará a cargo de la copropiedad.
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
<b>4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS</b>				
4.1. CARPINTERIA				
4.1.1. CLOSET	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>		Características y materiales a utilizar:
4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		Características y materiales a utilizar:
Puerta de baño entamborada (triplex) con marco.				
4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL				
Características y materiales a utilizar:				
Puerta de acceso Marco y hoja en lámina metálica, cal 20 , con pintura esmalte. (No es entamborada).				
<b>4.2. ACABADOS PISOS</b>				
Materiales a utilizar:				
4.2.1. ZONAS SOCIALES	Tablon tradicional Gres Sahara 30.5x30.5 PRIM.ALFA; en zona de baños Enchape 20 X 20 blanco o similares. En salones de juegos alfombra de color, pisos en espuma o similar, en espacios de cardio, tapete de caucho con pintura epoxica.			
4.2.2. HALLS	Piso tipo tablón tradicional GRES SAHARA 30.5X30.5 PRIM.ALFA o similar. en punto fijo o zona común, en apartamentos será concreto a la vista sin afinar.			
4.2.3. HABITACIONES	Concreto a la vista sin afinado.			
4.2.4. COCINAS	Concreto a la vista sin afinado.			
4.2.5. PATIOS	Piso tipo tablón tradicional GRES SAHARA 30.5X30.5 PRIM.ALFA o similar.			
<b>4.3. ACABADOS MUROS</b>				
Materiales a utilizar:				
4.3.1. ZONAS SOCIALES	En ladrillo y bloque a la vista o similar, o acabado en pintura según diseño.			
4.3.2. HABITACIONES	Concreto a la vista.			

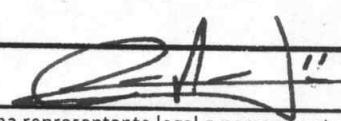
4.3.3. COCINAS	Concreto a la vista.
4.3.4. PATIOS	Concreto a la vista.

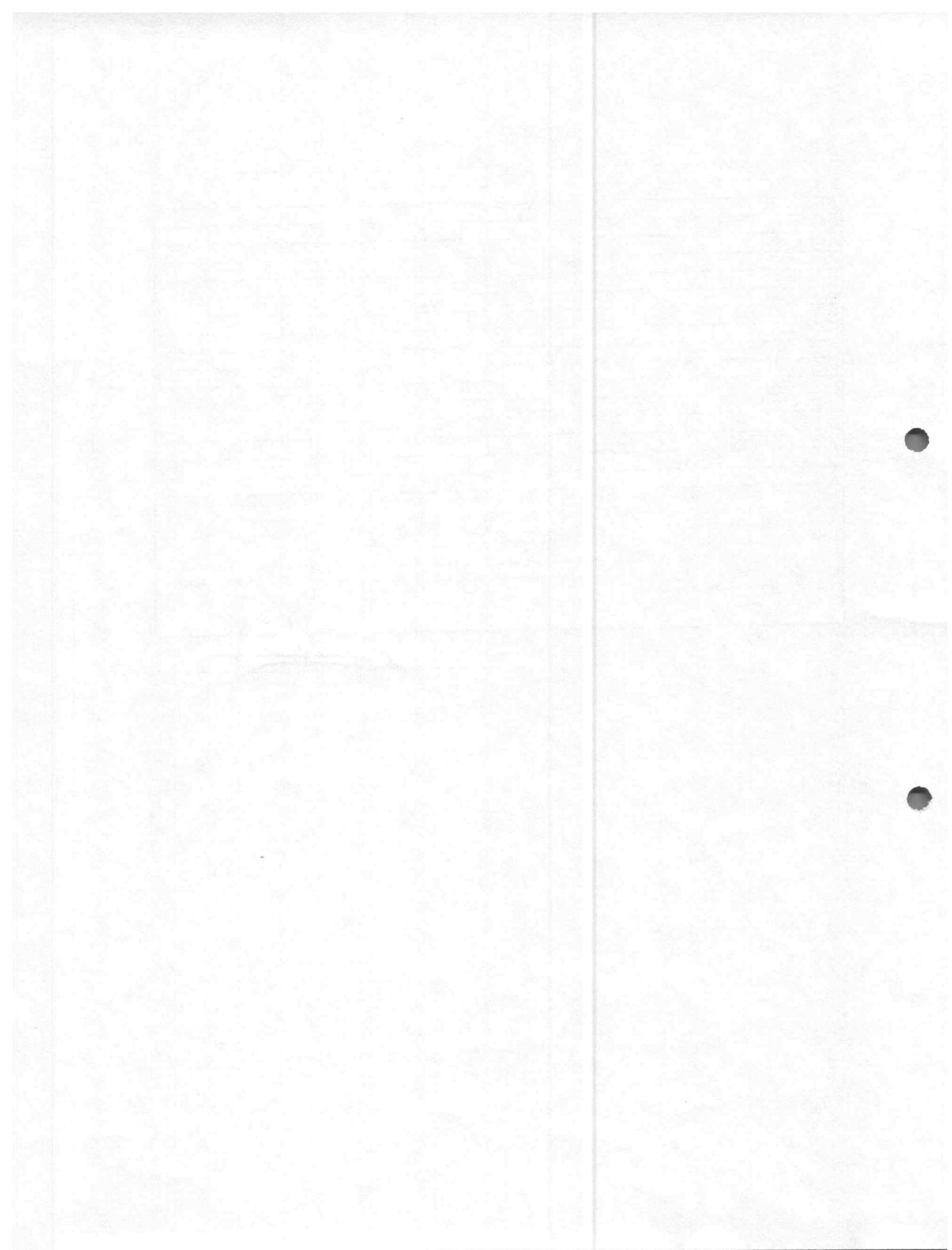
4.4. COCINAS				Características:
4.4.1. HORNO	SI	NO	X	
4.4.2. ESTUFA	SI	X	NO	De 2 o 4 puestos dependiendo del tipo de apartamento.
4.4.3. MUÉBLE	SI	NO	X	
4.4.4. MESÓN	SI	X	NO	Meson en acero inoxidable con estufa incorporada.
4.4.5. CALENTADOR	SI	NO	X	
4.4.6. LAVADERO	SI	X	NO	

4.5. BAÑOS				Características:
4.5.1. MUJBLE	SI	NO	X	
4.5.2. ENCHAPE PISO	SI	X	NO	Solo un baño.
4.5.3. ENCHAPE PARED	SI	X	NO	Cabina de ducha y solo un baño.
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI	NO	X	
4.5.5. ESPEJO	SI	X	NO	

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 230609569877930679**

**Nro Matrícula: 50N-20602551**

Pagina 1 TURNO: 2023-301598

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 11:14:56 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: CHIA

FECHA APERTURA: 21-11-2009 RADICACIÓN: 2009-93146 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1092 de fecha 29-10-2009 en NOTARIA 1 de CHIA - LOTE UNO (1) con area de 7.130.82 M2 EXTENSION SUPERFICIARIA SEGUN PLANO APROBADO. (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:**

MENDEZ GOMEZ ALFREDO Y PINILLA GARCIA ALVARO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE INVERSIONES M.P.C. LTDA. SEGUN ESCRITURA 1072 DE 04-10-1991, NOTARIA UNICA DE CHIA, REGISTRADA EL 04-12-1991; HUBO LA SOCIEDAD POR COMPRAVENTA A RUBIANO GUTIERREZ GUILLERMO Y DE LA HOZ DE RUBIANO YOLANDA, MEDIANTE ESCRITURA 567 DE 31-07-1987, NOTARIA UNICA DE CHIA, REGISTRADA EL 30-10-1987; AMBAS INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-1115221...

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LOTE . (1)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1115221

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-11-2009 Radicación: 2009-93146

Doc: ESCRITURA 1092 del 29-10-2009 NOTARIA 1 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)**

**A: MENDEZ GOMEZ ALFREDO**

**CC# 17043594 X**

**A: PINILLA GARCIA ALVARO ENRIQUE**

**CC# 19123299 X**

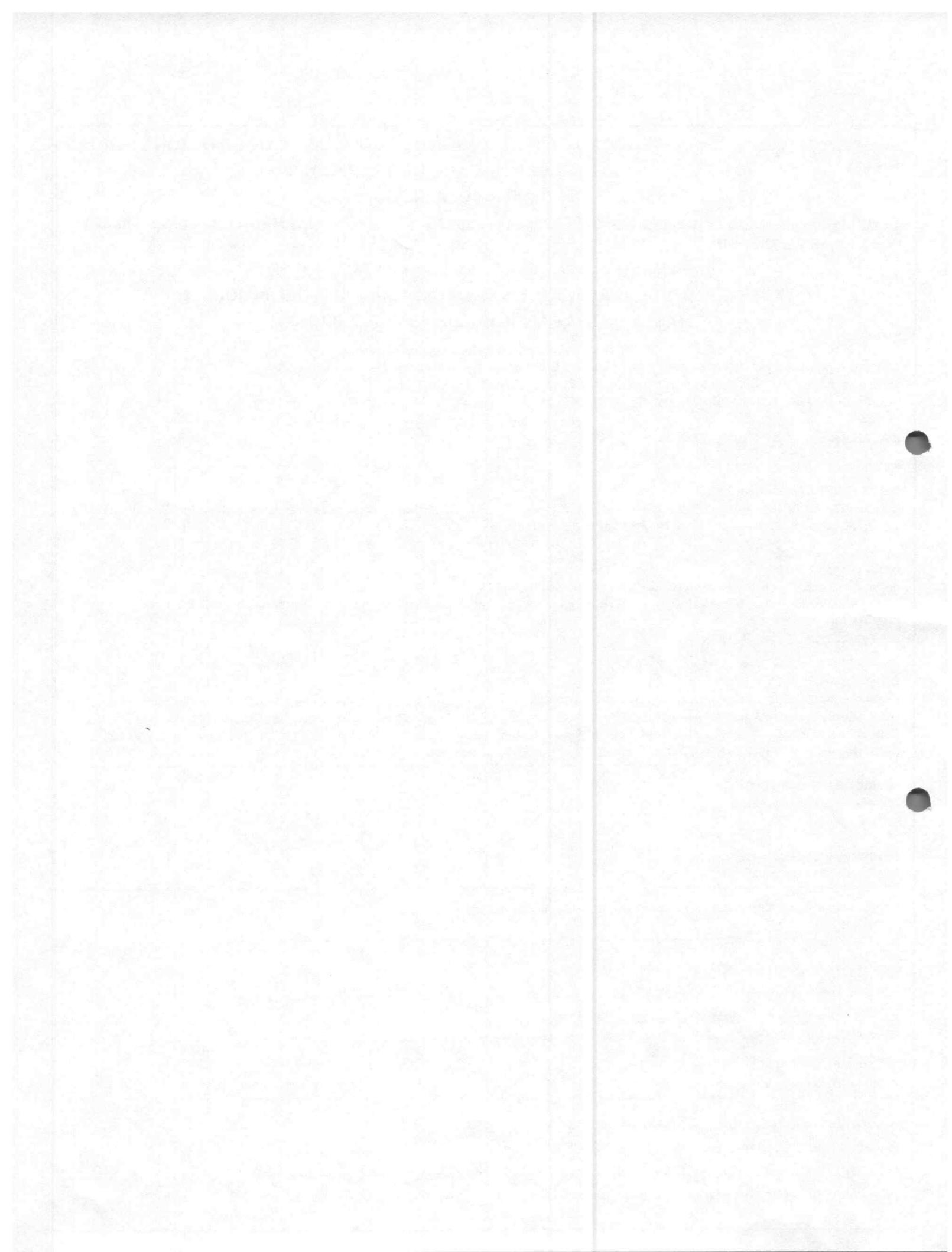
**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-11-2009 Radicación: 2009-93146

Doc: ESCRITURA 1092 del 29-10-2009 NOTARIA 1 de CHIA

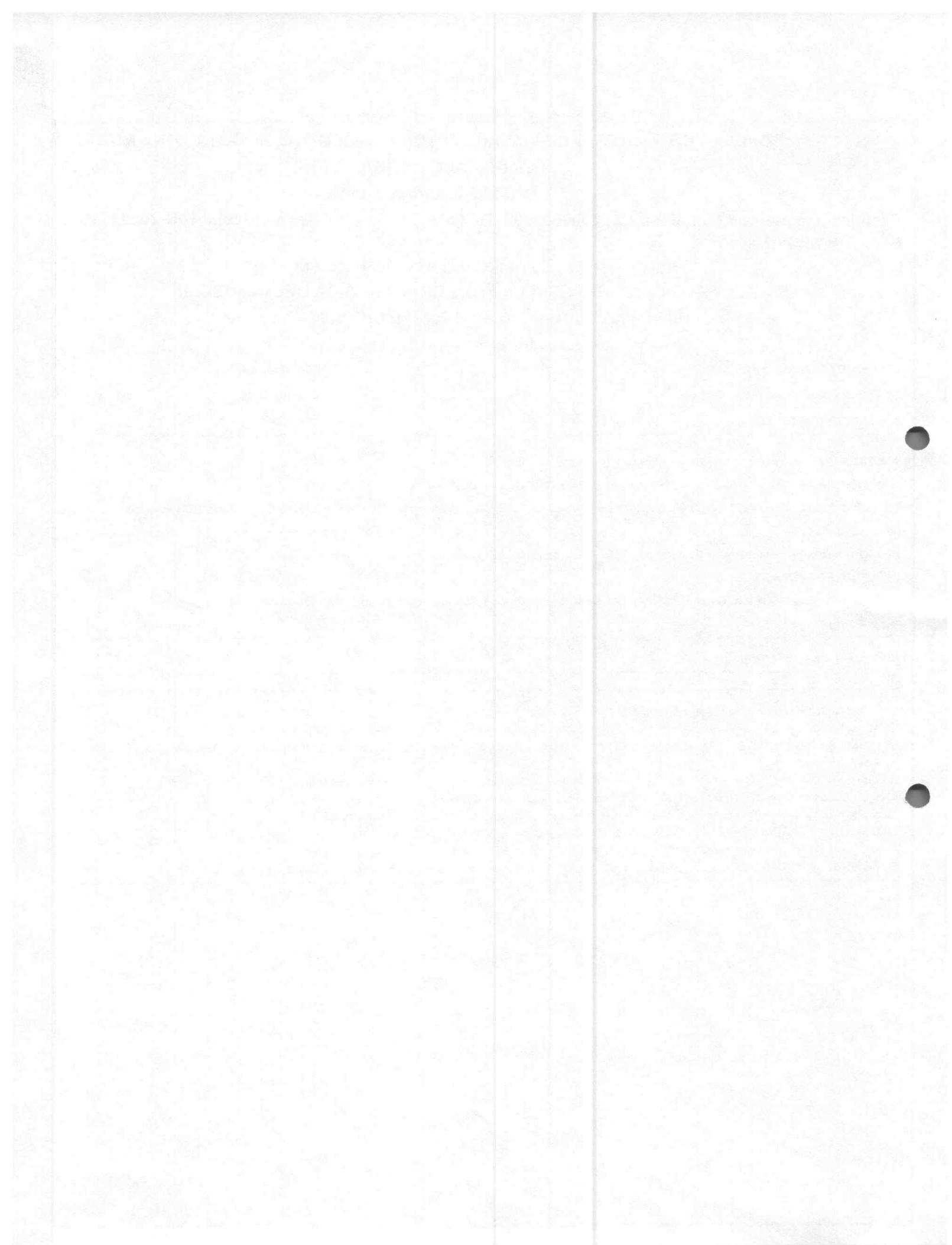
VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

**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: 230609569877930679**

**Nro Matrícula: 50N-20602551**

Pagina 3 TURNO: 2023-301598

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 11:14:56 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: 2023-301598**

**FECHA: 09-06-2023**

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: 230608244977858643

Nro Matrícula: 50N-20602552

Pagina 1 TURNO: 2023-298600

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 09:40:20 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: CHIA

FECHA APERTURA: 21-11-2009 RADICACIÓN: 2009-93146 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1092 de fecha 29-10-2009 en NOTARIA 1 de CHIA, LOTE DOS (2) con area de 6.482.56 M2 EXTENSION SUPERFICIARIA SEGUN PLANO APROBADO. (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:**

MENDEZ GOMEZ ALFREDO Y PINILLA GARCIA ALVARO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE INVERSIONES M.P.C. LTDA. SEGUN ESCRITURA 1072 DE 04-10-1991, NOTARIA UNICA DE CHIA, REGISTRADA EL 04-12-1991; HUBO LA SOCIEDAD POR COMPRAVENTA A RUBIANO GUTIERREZ GUILLERMO Y DE LA HOZ DE RUBIANO YOLANDA, MEDIANTE ESCRITURA 567 DE 31-07-1987, NOTARIA UNICA DE CHIA, REGISTRADA EL 30-10-1987; AMBAS INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-1115221...

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LOTE . # LOTE DOS (2)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1115221

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-11-2009 Radicación: 2009-93146

Doc: ESCRITURA 1092 del 29-10-2009 NOTARIA 1 de CHIA, CUND.

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)**

**A: MENDEZ GOMEZ ALFREDO**

**CC# 17043594 X**

**A: PINILLA GARCIA ALVARO ENRIQUE**

**CC# 19123299 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-11-2009 Radicación: 2009-93146

Doc: ESCRITURA 1092 del 29-10-2009 NOTARIA 1 de CHIA, CUND.

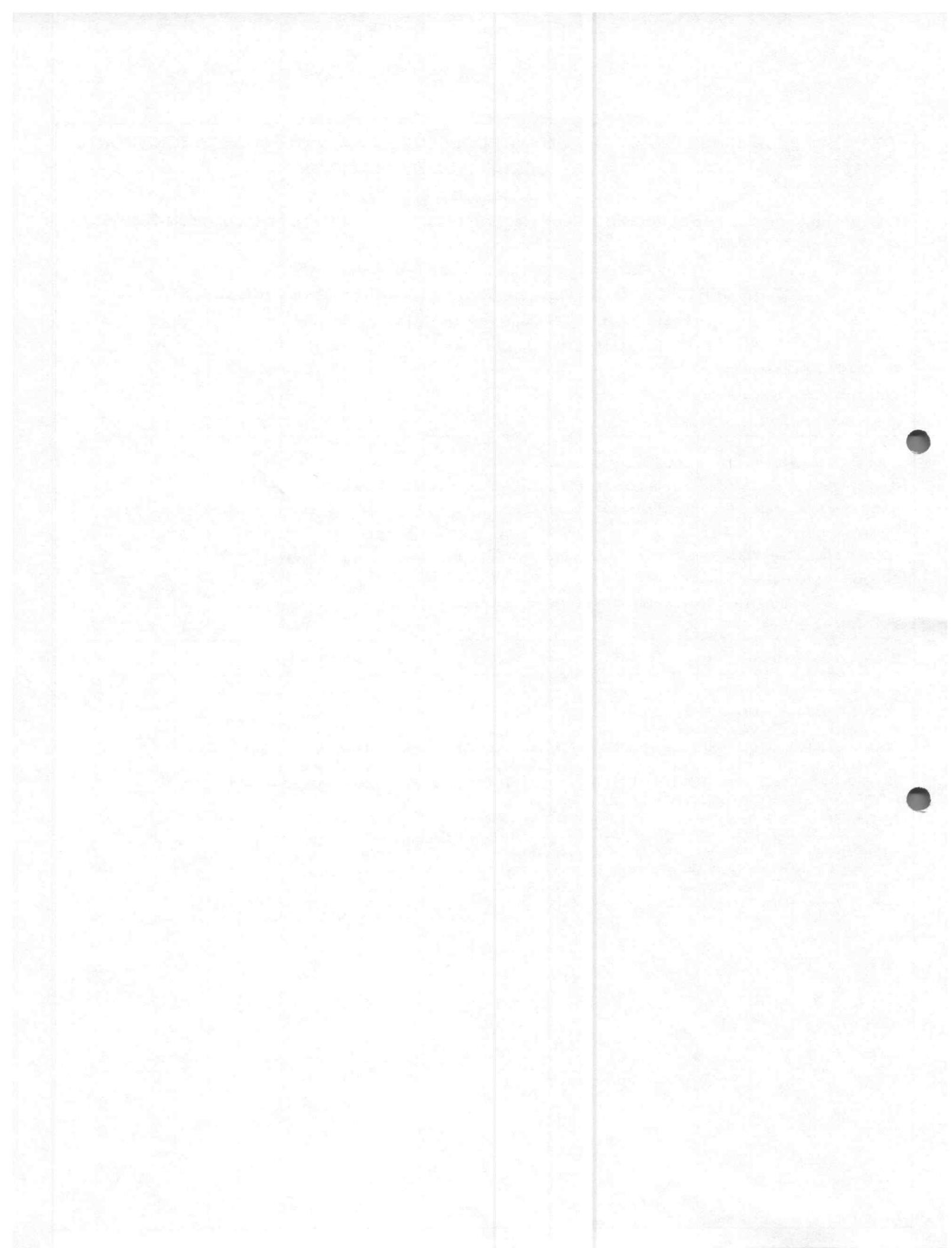
VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

**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: 230608244977858643**

**Nro Matrícula: 50N-20602552**

Pagina 3 TURNO: 2023-298600

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 09:40:20 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: 2023-298600**

**FECHA: 08-06-2023**

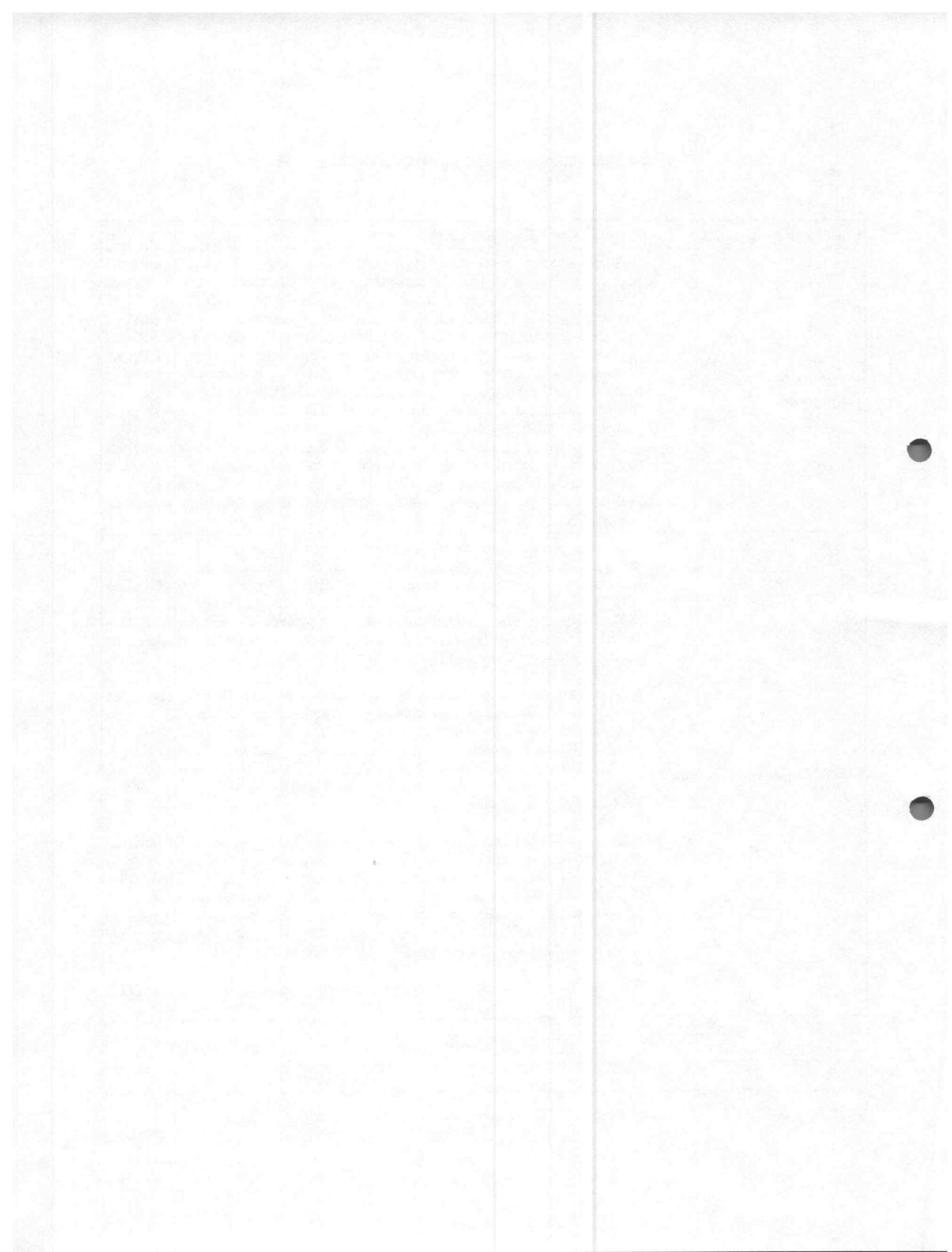
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>		<b>CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA</b>	
<b>PROMITENTE FIDEICOMISO</b>	<b>TRADENTE</b>	<p>[...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial, conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por el FIDEICOMISO LUNA identificado con NIT 830.054.090-6 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA, identificada con Nit. 860.501.448-6, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número quinientos sesenta y dos (562) otorgada el nueve (09) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) ante la Notaría Veintidós (22) del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución S.B. número dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981) todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, patrimonio autónomo que comparece por ostentar la titularidad jurídica del bien Inmueble que se promete transferir.</p>	
		<p>[...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S., sociedad con domicilio en Bogotá, identificada con Nit. 900.362.359-6, representada legalmente en este acto por CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTÍNEZ, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 79.143.388, en adelante "PROMITENTE VENDEDOR PIJAO"</p> <p>[...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., sociedad con domicilio en Bogotá., identificada con Nit. 800.093.117-3, representada legalmente en este acto por BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.451.831, en adelante "PROMITENTE VENDEDOR AYC"</p> <p>[...], vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número [...], quien actúa en calidad de Apoderada Especial conforme con el poder especial debidamente otorgado por medio de documento privado de fecha [...] de [...] de [...], por DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con Nit. 830.501.720-6, representada legalmente en este acto por ANDRÉS LONDOÑO BORDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.153.632, en adelante "PROMITENTE VENDEDOR DECO".</p> <p>Quienes conjuntamente para los efectos del presente documento se denominarán LOS PROMITENTES VENDEDORES.</p>	
<b>EL(LOS) COMPRADOR(ES):</b>	<b>PROMITENTE(S)</b>	<b>ESTADO CIVIL</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]



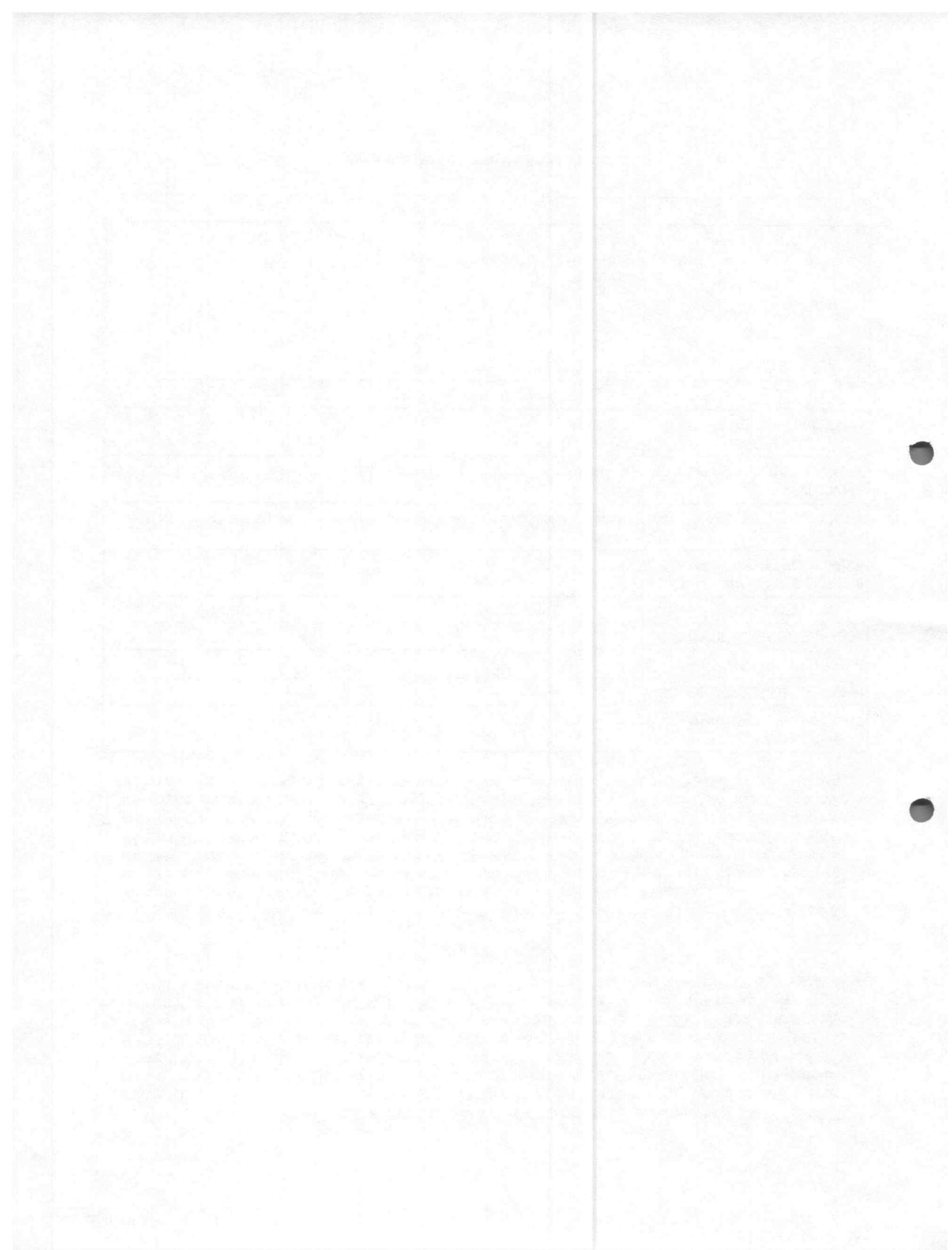
**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

[...]	[...]	[...]
<b>INMUEBLE:</b>	Dirección: [...] Apartamento: [...] de la Etapa [...], con Área: [...] Linderos: [...]  Características y plano del Lote: Anexo No. 1.	
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>		
<b>VALOR DEL INMUEBLE:</b>	[...] SMMLV \$[...]	
<b>FECHA Y LUGAR DE FIRMA DE ESCRITURA:</b>	El [...] del mes de [...] del año 20[...], a las [...] a.m (p.m.) en la notaría [...] ([...]) del Círculo de [...].	
<b>FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:</b>	La entrega material del Inmueble se hará en los términos de la cláusula séptima del presente Contrato	
<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS O PERMISO DE VENTAS:</b>	[...]	
<b>LAS PARTES</b>	<b>DIRECCIONES</b>	<b>CORREO</b>
PROMITENTE VENDEDOR PIJAO	[...]	[...]
PROMITENTE VENDEDOR AYC	[...]	[...]
PROMITENTE VENDEDOR DECO	[...]	[...]
EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):	[...]	[...]

Entre los suscritos a saber, de una parte, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debidamente identificados en el cuadro anterior (en adelante el "Cuadro"), y por la otra, los PROMITENTES VENDEDORES, debidamente identificados en el Cuadro y los cuales asumirán la totalidad de obligaciones propias de un vendedor de conformidad con las normas que regulan la materia, lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al Fideicomiso Luna y con lo establecido en el presente documento, y el PROMITENTE TRADENTE, debidamente identificado en el Cuadro quien asume exclusivamente la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia del Inmueble objeto del presente Contrato una vez se cumplan las condiciones aquí previstas, hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa (el "Contrato") que se registrará por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto en ellas, por las normas legales que reglamentan la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que por documento privado del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (el "Contrato de Fiducia") que dio origen al Fideicomiso denominado Luna (el "Fideicomiso"), al cual se transfirieron los Inmuebles de Mayor Extensión identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20602551 – 50N-20602552 y cédulas catastrales números 010001840001000 – 010001840328000, respectivamente ("Inmuebles de Mayor Extensión"), lo anterior según consta en la escritura pública número seis mil cincuenta y dos (6.052) del 29 de diciembre de 2022 autorizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá D.C., con la finalidad de desarrollar en dichos Inmueble de Mayor Extensión el Proyecto (el "Proyecto") y sobre el cual se origina el Inmueble que aquí se promete en compraventa.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**SEGUNDA.** Que los PROMITENTES VENDEDORES podrán asumir en este Contrato y en la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida, obligaciones en forma independiente, para lo cual también podrán denominarse utilizando su respectiva razón social, es decir, PIJAO, DECO y AYC, según el caso.

**TERCERA.** Que el Proyecto cuenta con licencia de construcción en la modalidad de obra nueva No. 2023158, con referencias UN 04/23 ON 78/23 CE 12/23, expedida el día veinticinco (25) de mayo de dos mil veintitrés (2023) por Oficina de Planeación del Municipio de Chía, por la cual se aprueba el Proyecto.

**CUARTA.** Que el PROMITENTE TRADENTE tiene a su cargo la obligación de suscribir los Contratos de Promesa Compraventa de la unidades resultantes del Proyecto y recibir los recursos producto de las ventas de dichas unidades, con el fin de administrarlos de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia, situación que es entendida y aceptada por parte del (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente Contrato, razón por la cual la Fiduciaria suscribe este documento y suscribirá la respectiva escritura pública de compraventa en su calidad de vocera del Fideicomiso y con el exclusivo propósito de formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de éste, así como de recibir los recursos objeto de la venta según lo aquí establecido. En ese sentido, los PROMITENTES VENDEDORES asumen, según corresponda, todas las obligaciones objeto del presente Contrato, las derivadas del Contrato de Fiducia y concurrirán a suscribir la escritura pública de transferencia una vez se cumplan las condiciones aquí previstas para los PROMITENTES COMPRADORES.

**CUARTA.** Que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente Contrato declara(n) conocer y aceptar que en virtud del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria realizará la transferencia de dominio del Inmueble resultante del Proyecto adelantado por los PROMITENTES VENDEDORES, en virtud del Contrato de Fiducia, sin que ello implique que la Fiduciaria realice actividades de vigilancia y control sobre las condiciones técnicas y/o financieras del Proyecto o asuma obligaciones de constructor, diseñador, promotor, vendedor, gerente o interventor del Proyecto en los términos aquí previstos. En consecuencia, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna frente al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ni frente a terceros, entre otros, por aspectos tales como la tradición de los inmuebles, terminación de la construcción, punto de equilibrio, presupuesto, especificaciones de la obra, estabilidad y calidad de la obra, programación, desarrollo y cronograma de ejecución de la mismas, calidad, área o precio de los inmuebles, entrega de áreas comunes, entrega de unidades resultantes, saneamiento y, en general, por cualquiera otra obligación distinta de la relativa a la suscripción del presente documento y de las escrituras de transferencia en la calidad de vocera del Fideicomiso.

La Fiduciaria suscribe la Promesa de Compraventa y las Escrituras de Compraventa, en orden a formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de los respectivos PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES), dejando constancia expresa que la Fiduciaria única y exclusivamente asume la obligación de suscribir los contratos en su calidad de vocera del Fideicomiso.

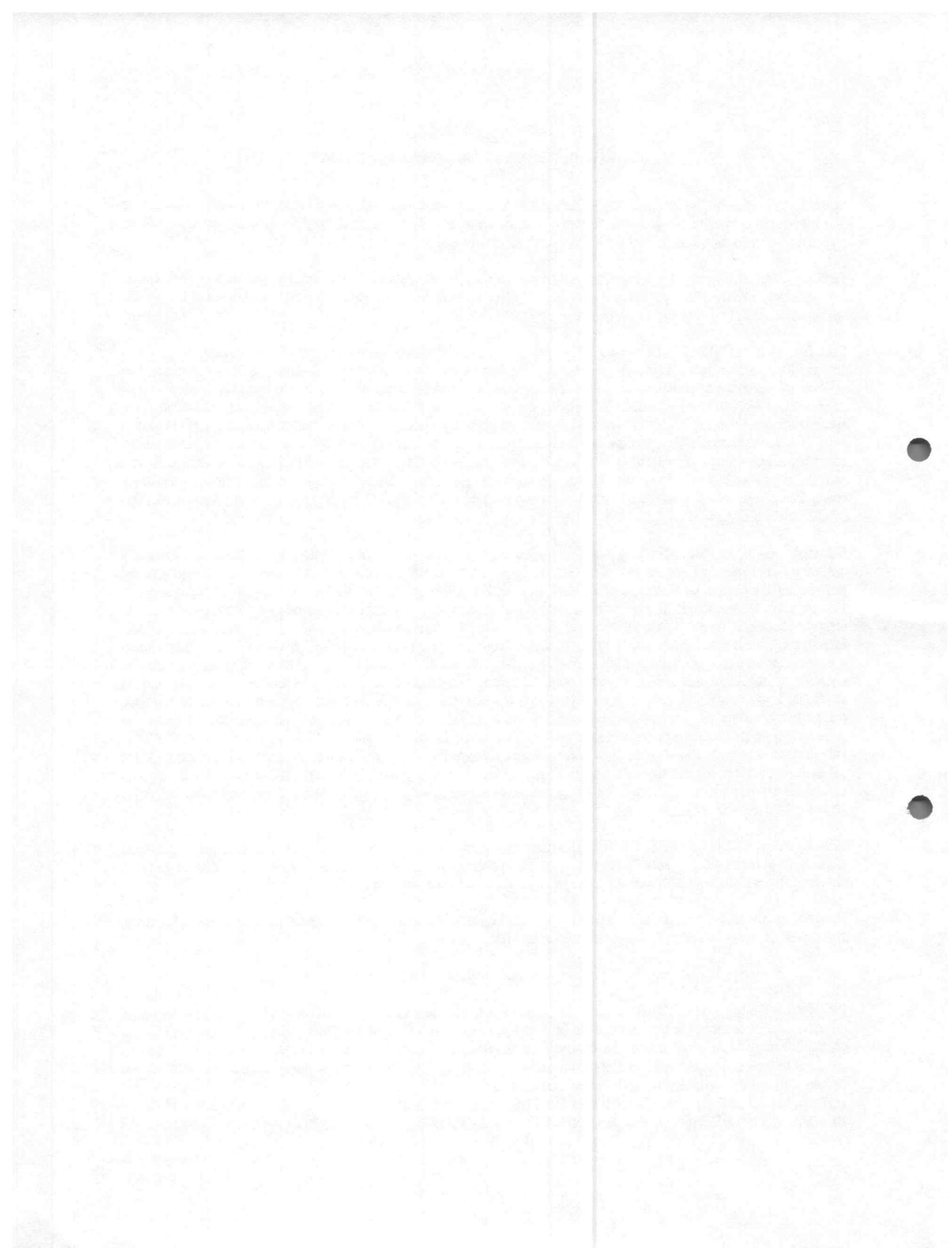
**SEXTA.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) plenamente el contenido y alcance de las anteriores consideraciones. Igualmente, manifiesta(n) que, para efectos de todas las obligaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, obran solidariamente.

Teniendo en cuentas las consideraciones antes expuestas, las Partes hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, el presente Contrato, el cual se regirá por lo establecido en las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. – OBJETO.** Los PROMITENTES VENDEDORES se obligan a vender y el PROMITENTE TRADENTE se obliga únicamente a perfeccionar la transferencia en favor del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y este(os) a su vez se obliga(n) a adquirir de aquel a título de compraventa el derecho de dominio sobre el Inmueble descrito en el Cuadro relacionado en el encabezado de este Contrato (en adelante el "Inmueble"). El Proyecto se desarrollará sobre los Inmuebles de Mayor Extensión, los cuales tienen los siguientes linderos:

LOTE NÚMERO UNO (1) (CUENTA CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE SIETE MIL CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (7.130,82 M<sup>2</sup>) SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE



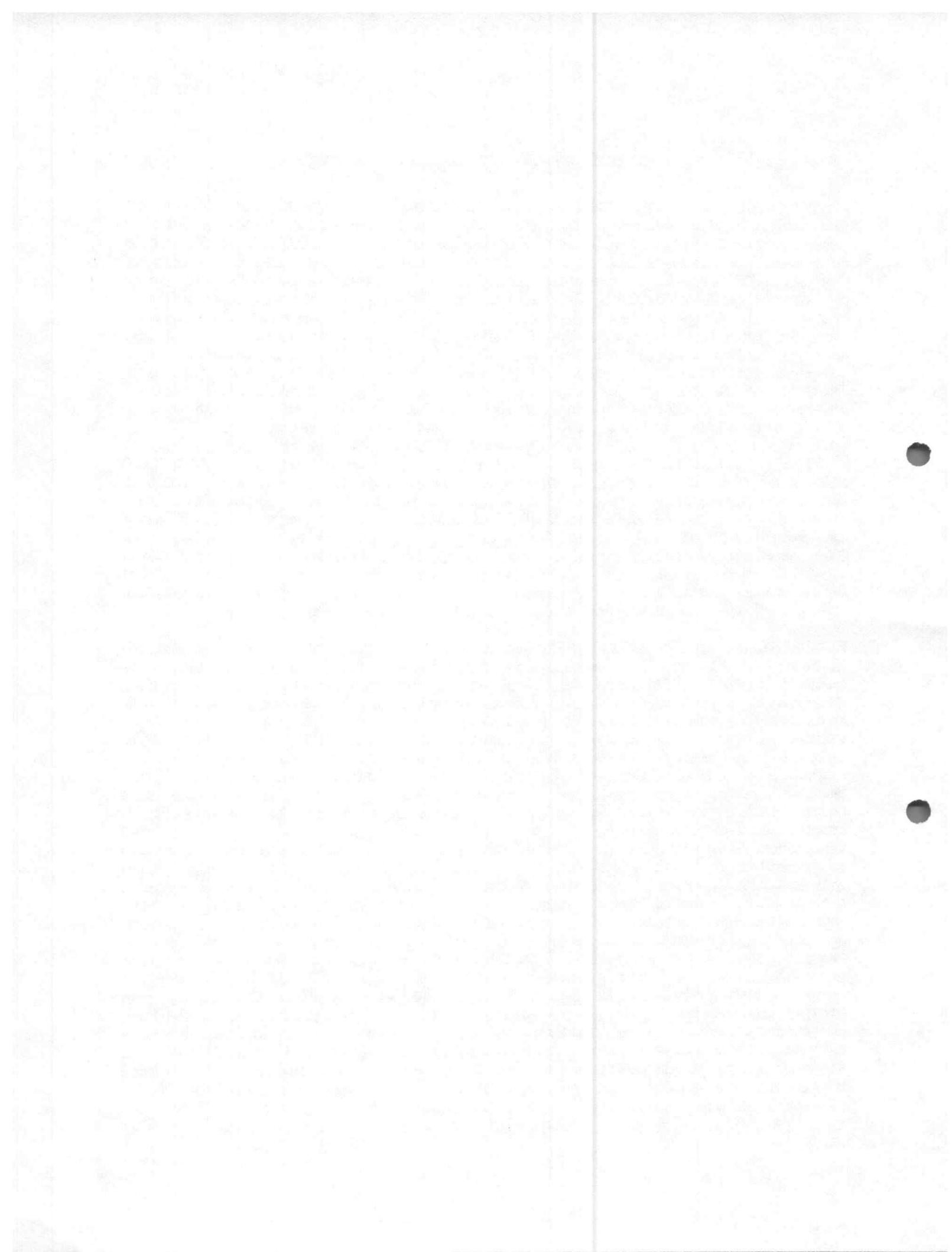
## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

APROBADO); Se alindera así; POR EL NORTE, En extensión de 88.42 Mts con los siguientes predios: 01-00-0184-0037-000 de propiedad de Ana Marina Carrión Achury; 01-00- 0184-0271-000 de propiedad de Saúl Peña; 01- 00-0184-0056-000 de propiedad de Arvey Galindo Mejía; 01-00-0184-0055-000 de propiedad de Juan Carlos Guavita Vargas; 01-00-0184-0054-000 de propiedad de Rosalinda de Jesús Rico Castañeda; 01-00-0184-0051-000 de propiedad de Rosalinda de Jesús Rico Castañeda; 01-00-0184-0052-000 de propiedad de Rosalinda de Jesús Rico Castañeda; 01-00-0184-0053- 000 de propiedad de Luis Alberto León Cifuentes; 01-00-0184-0041- 000 de propiedad de Hermelinda León Achury; y en parte con el predio 01-00-0184-0042-000 de propiedad de Fabio Gómez León. POR EL ORIENTE, En extensión de 97.90 Mts, con el lote número dos (2) oriental que se segrega. POR EL SUR, En extensión de 62.53 Mts, con la calle diecisiete (17) del Municipio de Chía. POR EL OCCIDENTE, En extensión de 60.33 Mts con los predios; 01- 00-0184-0176-802 de propiedad de Dagoberto Suárez Rodríguez; 01- 00-0184-0177-802 de propiedad de Santiago Ibáñez Fonseca; 01-00- 0184-0178-802 de propiedad de Julio Riaño Benavides; 01-00-0184- 0207-000 del Municipio de Chía; 01-00-0184-0208-000 del Municipio de Chía; 01-00-0184-0201-000 de Manuel Eduardo Parra y otros; y el predio No. 01-00-0184-0202-000. En extensión de 28.67 Mts con el predio 01-00-0184-0202-000 y en extensión de 37.66 Mts con la Carrera 14A del Municipio de Chía y encierra.

LOTE NÚMERO DOS (2) (CUENTA CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (6.482,56 M2) SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE APROBADO); Se alindera así; POR EL NORTE, En extensión de 43.23 Mts con los predios: 01-00- 0184-0042-000 de propiedad de Fabio Gómez León; 01-00-0184- 0043-000 de propiedad de Carlos Arturo Campos Pinilla; 01-00-0184- 0222-000 de propiedad de Elda Gómez León; 01-00-0184-0045-000 de propiedad de Adonai Achury Beltrán, en parte con el predio 01-00- 0184-0046-000 de propiedad de Gilma León. En extensión de 9.33 Mts con el predio 01-00-0184-0048-000 de propiedad de José Hipólito Briceño o de sus herederos y en extensión de 24.78 Mts con el mismo predio 01-00-0184-0048-000 de José Hipólito Briceño o de sus herederos. POR EL ORIENTE, En extensión de 83.28 Mts y extensión de 4.41 Mts, con la Carrera 13 del Municipio de Chía. POR EL SUR, En extensión de 67.68 Mts con la Calle 17 del Municipio de Chía. POR EL OCCIDENTE, En extensión de 97.90 Mts con el Lote No. 1 Occidental que se segrega.

LOTE NÚMERO DOS (2) (CUENTA CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (6.482,56 M2) SEGÚN PLANO DEBIDAMENTE APROBADO); Se alindera así; POR EL NORTE, En extensión de 43.23 Mts con los predios: 01-00- 0184-0042-000 de propiedad de Fabio Gómez León; 01-00-0184- 0043-000 de propiedad de Carlos Arturo Campos Pinilla; 01-00-0184- 0222-000 de propiedad de Elda Gómez León; 01-00-0184-0045-000 de propiedad de Adonai Achury Beltrán, en parte con el predio 01-00- 0184-0046-000 de propiedad de Gilma León. En extensión de 9.33 Mts con el predio 01-00-0184-0048-000 de propiedad de José Hipólito Briceño o de sus herederos y en extensión de 24.78 Mts con el mismo predio 01-00-0184-0048-000 de José Hipólito Briceño o de sus herederos. POR EL ORIENTE, En extensión de 83.28 Mts y extensión de 4.41 Mts, con la Carrera 13 del Municipio de Chía. POR EL SUR, En extensión de 67.68 Mts con la Calle 17 del Municipio de Chía. POR EL OCCIDENTE, En extensión de 97.90 Mts con el Lote No. 1 Occidental que se segrega.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el Inmueble lo ha identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes, a través de la gestión de ventas que ha desarrollado el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el Proyecto, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del Proyecto de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO en planos y demás instrumentos utilizados y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones que fueron presentadas por el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO antes de la firma del presente Contrato (Anexo No 1), y declara su satisfacción al respecto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los materiales de acabados nacionales o importados podrán ser reemplazados sin previo aviso por otros de igual calidad a los que se encuentran en el Anexo No. 1 de características y especificaciones del Inmueble, para lo cual se entienden plenamente facultados los PROMITENTES VENDEDORES. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconoce(n) expresamente que la actividad constructora comporta actividades que son artesanales y acepta(n) que pueden presentarse diferencias entre los inmuebles y que la uniformidad de estos no será total. **PARÁGRAFO TERCERO.** Como el Inmueble hace parte del Proyecto, que se someterá a Reglamento de Propiedad Horizontal, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de las ventas, obras y construcción del Inmueble y zonas comunales que integran la misma, bien sea las actualmente aprobadas o las que llegasen a autorizar las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta la culminación de las obras y hasta que se termine la venta y entrega del último inmueble en venta del Proyecto. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo del Proyecto. **PARÁGRAFO CUARTO.** No obstante la mención del área aproximada del Inmueble, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes que legalmente le correspondan. Los linderos y las áreas del Inmueble coincidirán con los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integral de este Contrato. **PARÁGRAFO QUINTO.** Que de manera adicional, ante la circunstancia de que aún queda pendiente por construir una parte del Proyecto, que se integrará a la ya ejecutada desde el punto de vista arquitectónico, jurídico y de equipamiento comunal, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conoedor(es) de tal situación, de manera expresa manifiesta(n) que faculta(n) a Los PROMITENTES VENDEDORES y para el efecto les otorga PODER irrevocable, para que sin limitación alguna, siempre que no se lesionen



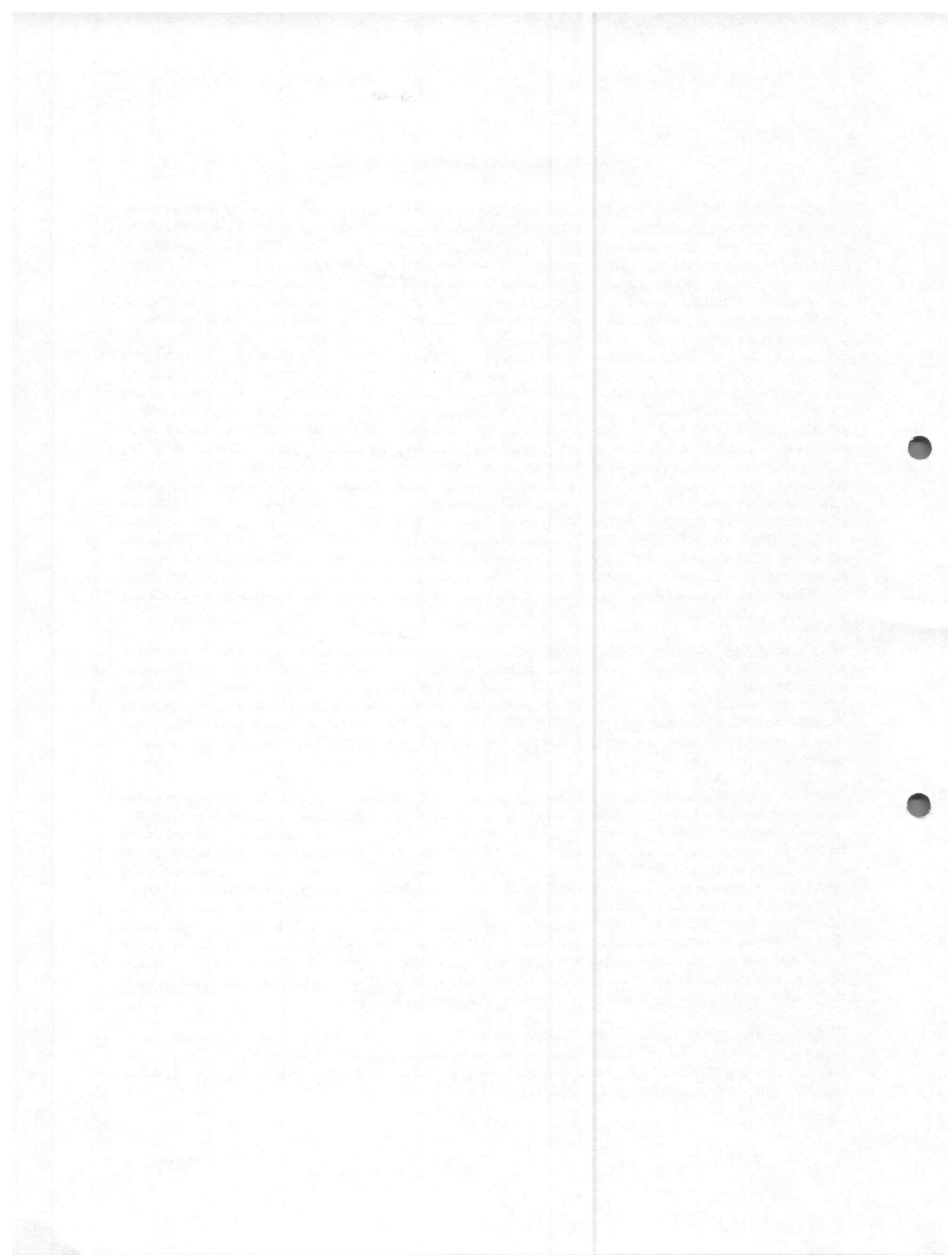
## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

los derechos del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), ni se generen hechos que vayan en detrimento de las zonas comunes que benefician al Inmueble, ni de su equipamiento, pueda llevar adelante todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, entre otros, pero sin estar limitados a ellos, para: **(i)** presentar ante las autoridades competentes, solicitudes de licencias urbanísticas para las modificaciones, adiciones, ampliaciones o reformas a que haya lugar; **(ii)** aprobar y formalizar, las reformas y adiciones que sean precisas al reglamento de propiedad horizontal, en cuanto a la definición de áreas comunes de uso común o exclusivo, adición de nuevas áreas privadas, equipamiento comunal, coeficientes de copropiedad, especificaciones, linderos y demás aspectos que sean requeridos; **(iii)** adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores; **(iv)** presentar los recursos a que haya lugar ante las autoridades competentes para obtener las licencias y permisos requeridos para la construcción; **(v)** convocar a reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, con sujeción a lo establecido en los artículos 39 y siguientes de la Ley 675 de 2001, en caso de que fuere precisa una decisión de dicho órgano para los efectos indicados, y representar al (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos atrás definidos; **(vi)** suscribir las escrituras públicas aclaratorias de las existentes, que fijen linderos, especificaciones y demás aspectos de identificación del Inmueble enajenado, siempre que correspondan a aquellas variantes que han sido verificadas visual y materialmente en el sitio; **(vii)** actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales y; **(viii)** modificar las áreas privadas de las restantes unidades del proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas, y **(ix)** en general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados y con las limitaciones antes referidas. Este poder y las facultades otorgadas no generarán para el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) derecho o contraprestación alguna. Los PROMITENTES VENEDORES podrán ejercer este poder actuando simultáneamente en representación del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de otros copropietarios e, incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

**SEGUNDA. - PROPIEDAD HORIZONTAL.** El Proyecto del cual forma parte el Inmueble que en este Contrato se promete en venta, se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001. La constitución del reglamento del Proyecto se efectuará antes de la suscripción de la escritura pública de venta que dé cumplimiento a este Contrato. La matrícula inmobiliaria del Inmueble prometido en venta se encuentra sujeta a la tramitación del reglamento de Propiedad Horizontal. El Inmueble, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y sus causahabientes quedarán sometidos a dicho régimen jurídico y cumplirán fielmente el respectivo Reglamento de Copropiedad el cual declaran conocer y aceptan a cabalidad.

**PARÁGRAFO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de construcción, e igualmente se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto al que se encuentra 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. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) especialmente manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que los PROMITENTES VENEDORES como propietaria 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.

**TERCERA. - TRADICIÓN.** La propiedad de los Inmuebles de Mayor Extensión de los que surgirá el Inmueble, son de exclusiva propiedad del FIDEICOMISO al cual se adicionaron los Inmuebles de Mayor Extensión por escritura pública número seis mil cincuenta y dos (6.052) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintidós (2022) autorizada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá D.C.



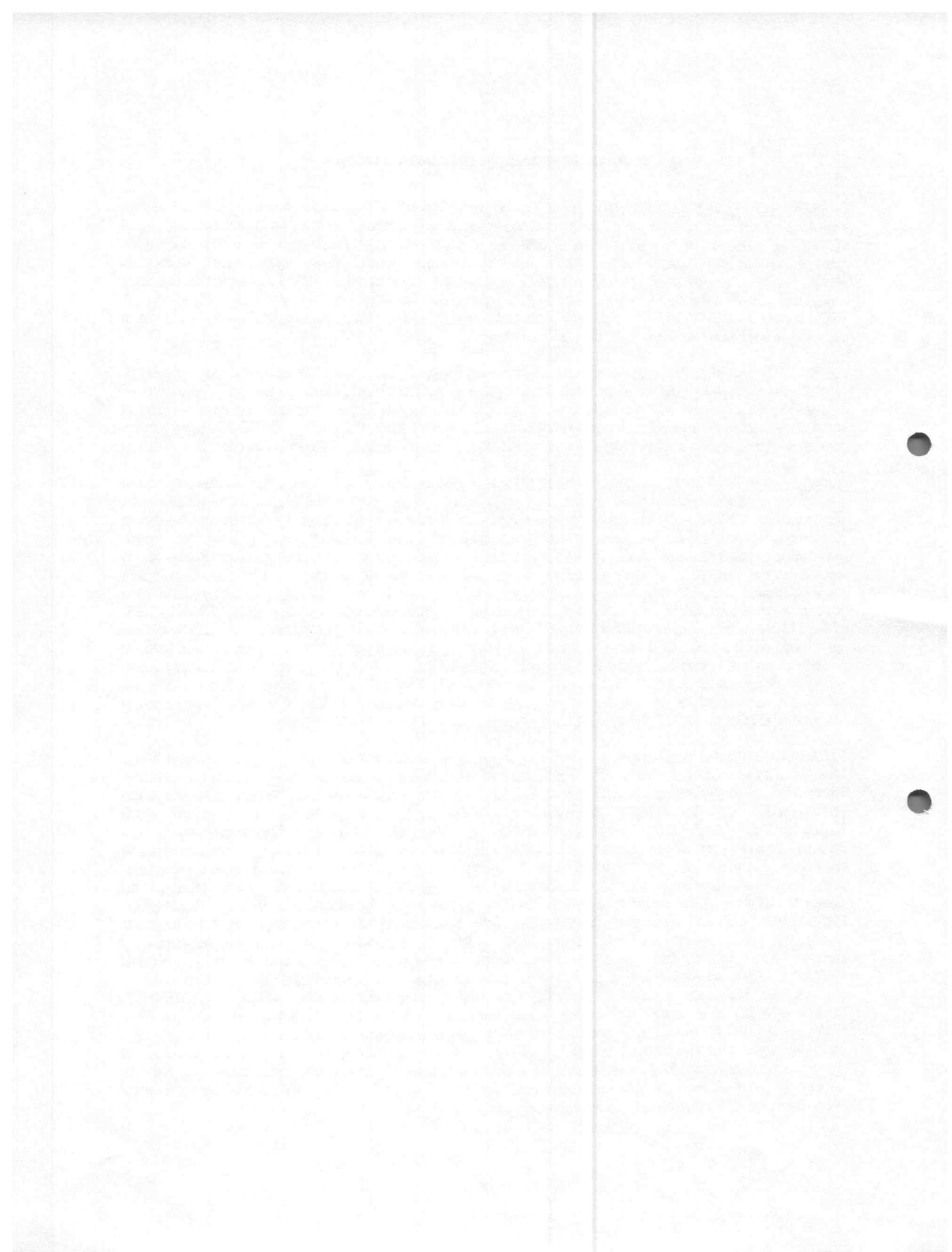
## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**CUARTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** Los PROMITENTES VENDEDORES garantizan que el Inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad lo poseen quieta, regular, pública y pacíficamente desde que el FIDEICOMISO adquirió el terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto. Igualmente garantizan que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones resolutorias, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, patrimonio de familia inembargable, impuesto predial, CAR y recolección de basuras y contribuciones de valorización y, en general, de cualesquiera otro factor que pudiere afectar el derecho del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual quedará sometido el Inmueble objeto del presente Contrato.

Los PROMITENTES VENDEDORES responderán por la libertad, tradición, y saneamiento por evicción del Inmueble donde se desarrolla el Proyecto y del Inmueble frente a la Fiduciaria, el(los) COMPRADOR(ES) y a terceros, siempre que se constituyan por causas anteriores a la fecha de venta. De igual manera, saldrán al saneamiento por los vicios redhibitorios del Inmueble objeto del presente Contrato frente a la Fiduciaria, frente al(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) y a terceros por vicio de la construcción o por vicio del suelo que los PROMITENTES VENDEDORES hayan debido conocer.

**QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del Inmueble es determinable, y las Partes han acordado que será la suma de dinero equivalente a los salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) que se establecen en el Cuadro del encabezado de este Contrato, los cuales se deberán multiplicar por el valor del SMMLV del año en que se firme la escritura pública de compraventa, fecha referida en el Cuadro que encabeza el presente Contrato "Valor del Inmueble". Lo anterior, con el ánimo de mantener actualizada la cifra en términos de salarios mínimos legales mensuales que estén vigentes para la fecha de otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al presente Contrato y que en consecuencia será considerado como el precio para todos los efectos. Sin embargo, y solo para efectos del cálculo de las cuotas y de la forma de pago, se tendrá como valor de referencia estimado el contenido en el Cuadro del encabezado, que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a los PROMITENTES VENDEDORES a la cuenta bancaria de titularidad del FIDEICOMISO de conformidad con lo previsto en el Anexo No 2 denominado "Estado de Cuenta General", que se adjunta y hace parte del presente Contrato. De dicho valor, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) pagado hasta la fecha el valor que se encuentra relacionado en el Anexo No 2, sumas que los PROMITENTES VENDEDORES declaran recibidas a su entera satisfacción. En el evento en que surjan inconsistencias, el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, avisará al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Solamente se considerará pago válido el que se haga en efectivo o cheque girado a favor de "Renta Fácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto", por consignación efectuada a favor de este a la Cuenta del PROMITENTE TRADENTE y Ahorros Recaudadora del Banco Caja Social, a través de la tarjeta de recaudo entregada el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para realizar los pagos de su Inmueble. De acuerdo con lo anterior, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se comprometen a girar única y exclusivamente los recursos correspondientes al Valor del Inmueble, en las cuentas del Fideicomiso. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el pago de los valores que se encuentran en el anexo No. 2, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades del PROMITENTE TRADENTE y los PROMITENTES VENDEDORES, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrán: a) exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato; b) exigir el cumplimiento forzado del presente Contrato, o, c) dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del Contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.** La mora del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el pago de alguna de las cuotas pactadas en el Anexo No. 2, implica que el dinero que el(los) PROMITENTE(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. **PARÁGRAFO CUARTO.** En el evento en que surjan inconsistencias respecto de las cuotas pactadas, el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO dará aviso por escrito o por cualquier medio al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para subsanar dichas inconsistencias.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

El Valor del Inmueble se puede pagar con recursos propios, subsidios, cesantías o crédito, o con la unión de todos los anteriores, o alguna de las anteriores. Las Partes acuerdan que las diferentes fuentes de pagos se regularán así:

- 5.1. **AHORRO PROGRAMADO.** Con el producto del depósito efectuado a la fecha y/o por realizar en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene(n) o abrirá(n) en la entidad de ahorro programado y número de cuenta que se describa en el Anexo No. 2, suma que deberá ser cancelada al PROMITENTE TRADENTE, por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en el Cuadro del presente Contrato.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n): (i) depositar en la cuenta de ahorro programado como mínimo el diez por ciento (10%) del precio del Inmueble objeto del Contrato, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, o recursos propios caso en el cual en la cuenta de ahorro programado deberá consignarse el saldo faltante; (ii) permitir irrevocablemente que LOS PROMITENTES VENDEDORES consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado; (iii) inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de parte del precio del Inmueble objeto de promesa de compraventa y presentar a los PROMITENTES VENDEDORES, dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada, y, (iv) no efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO otorguen la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada a cargo del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre todo el saldo del precio que no pueda ser cobrado por los PROMITENTES VENDEDORES con ocasión de tales retiros, liquidación que le será notificada al PROMITENTE VENDEDOR PIJAO. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) confiere(n) autorización expresa e irrevocable a la entidad financiera para que la cuenta de ahorro programado sea inmovilizada, hasta que se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado.

Igualmente, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el PROMITENTE TRADENTE al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto tenga(n) el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a favor de los PROMITENTES VENDEDORES.

- 5.2. **CESANTÍAS.** Si parte del Valor del Inmueble es cancelado con el producto de "Cesantías", valor que se encontraría relacionado en el Anexo No 2, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n): (i) inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del Inmueble, y (ii) autorizar irrevocablemente al fondo citado en el Anexo No 2, para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente las Cesantías en la cuenta que el PROMITENTE TRADENTE, le indique para tales efectos. Esta suma deberá ser cancelada por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa prevista en el Cuadro del encabezado.
- 5.3. **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** La suma relacionada "Subsidio Familiar de Vivienda" o "Subsidio" en el Anexo N° 2, que hace parte integral de este Contrato, será pagada con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 133 de 2018, y Decreto 1533 de 2019 y demás normas que los adicionen o complementen, el cual fue aprobado con los datos relacionados en el Cuadro (fecha, valor y Caja de Compensación Familiar). El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente a la citada Caja de Compensación Familiar o la entidad competente, para que el subsidio sea girado o abonado directa e incondicionalmente en la Cuenta del PROMITENTE TRADENTE.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda para que una vez éste haya sido aprobado, proceda a desembolsar a favor del PROMITENTE TRADENTE, la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda, mediante pago, giro, o abono en una cuenta bancaria a favor del PROMITENTE TRADENTE una vez se haya otorgado e inscrito en la Oficina de

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

Registro de Instrumentos Públicos, la escritura pública de compraventa y una vez efectuada la entrega del Inmueble. Para efectos del desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) entregar al PROMITENTE TRADENTE o al PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, la correspondiente carta de autorización para el retiro del Subsidio. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) generarán intereses de mora sobre el valor del Subsidio, hasta tanto la misma no sea solucionada y el PROMITENTE TRADENTE pueda efectuar el trámite de cobro del Subsidio.

Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma referida en el Anexo No. 2, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar sesenta (60) días calendario antes del día de la firma de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, se resolverá el Contrato de pleno derecho y el PROMITENTE TRADENTE previa notificación escrita de PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, restituirá los dineros entregados por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin deducciones 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.

Si por cualquier circunstancia imputable o no al (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), no se paga la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquellos se obligan a pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del PROMITENTE TRADENTE.

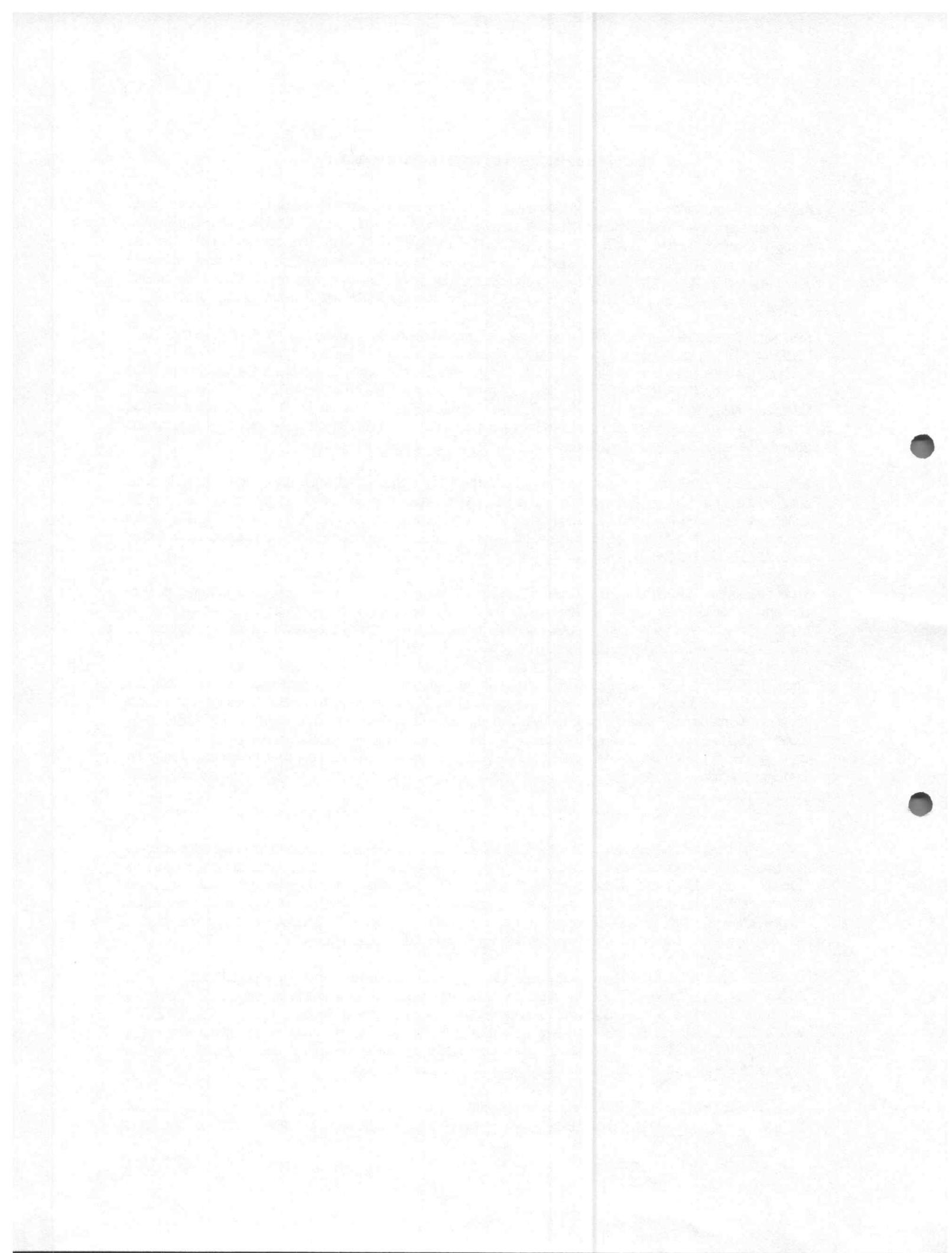
En el evento que los PROMITENTES VENDEDORES soliciten el desembolso anticipado de los Subsidios, y de conformidad con la Resolución 966 de 2004 emitida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la escrituración y entrega del Inmueble a satisfacción del beneficiario del Subsidio debe darse dentro de la vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda o restituirse a su cargo el valor de este.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que reúnen los requisitos necesarios para que le(s) sea adjudicado(s) el Subsidio Familiar de Vivienda, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este Contrato y en la ley. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) especialmente a dar cumplimiento al procedimiento contemplado en la presente cláusula, y adicionalmente a obtener la viabilidad del Subsidio Familiar de Vivienda por parte de la entidad otorgante del mismo, lo cual garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del Inmueble objeto del Contrato.

- 5.4. **CRÉDITO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante la entidad crediticia el préstamo a que se hace referencia en la casilla "Crédito" relacionada en el Anexo N° 2 que hace parte del presente Contrato, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos. Por virtud del presente Contrato, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan irrevocablemente a dicha entidad para que le sea pagada, girada o abonada directa e incondicionalmente en la cuenta del PROMITENTE TRADENTE.

El PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a la entidad crediticia, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquella que es exclusivamente de su cargo. Los PROMITENTES VENDEDORES, a través del PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, podrán solicitar en cualquier momento al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) copia de los documentos que evidencien que están adelantando diligentemente la actualización de la información para la tramitación y desembolso del Crédito.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le cobre la entidad crediticia ó los



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

PROMITENTES VENDEDORES para perfeccionar el Crédito. Así mismo el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el Inmueble objeto del presente Contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de la entidad crediticia; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo Crédito. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá suscribir el pagaré correspondiente al Crédito, 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.

Si para la fecha de firma de la escritura pública que perfecciona el presente Contrato, la suma de las cuotas descritas en el Anexo No. 2 y el valor del Crédito, en los casos que aplique, pagados por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), superan la suma equivalente al precio del Inmueble, el valor correspondiente al excedente será destinado a cubrir los gastos contractuales referidos en la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato. En el evento en que hayan sido cancelados los gastos contractuales anteriormente mencionados y aún quede saldo a favor del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste será devuelto al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En ningún caso, el valor del correspondiente excedente será considerado como un mayor valor del precio del Inmueble objeto del presente Contrato.

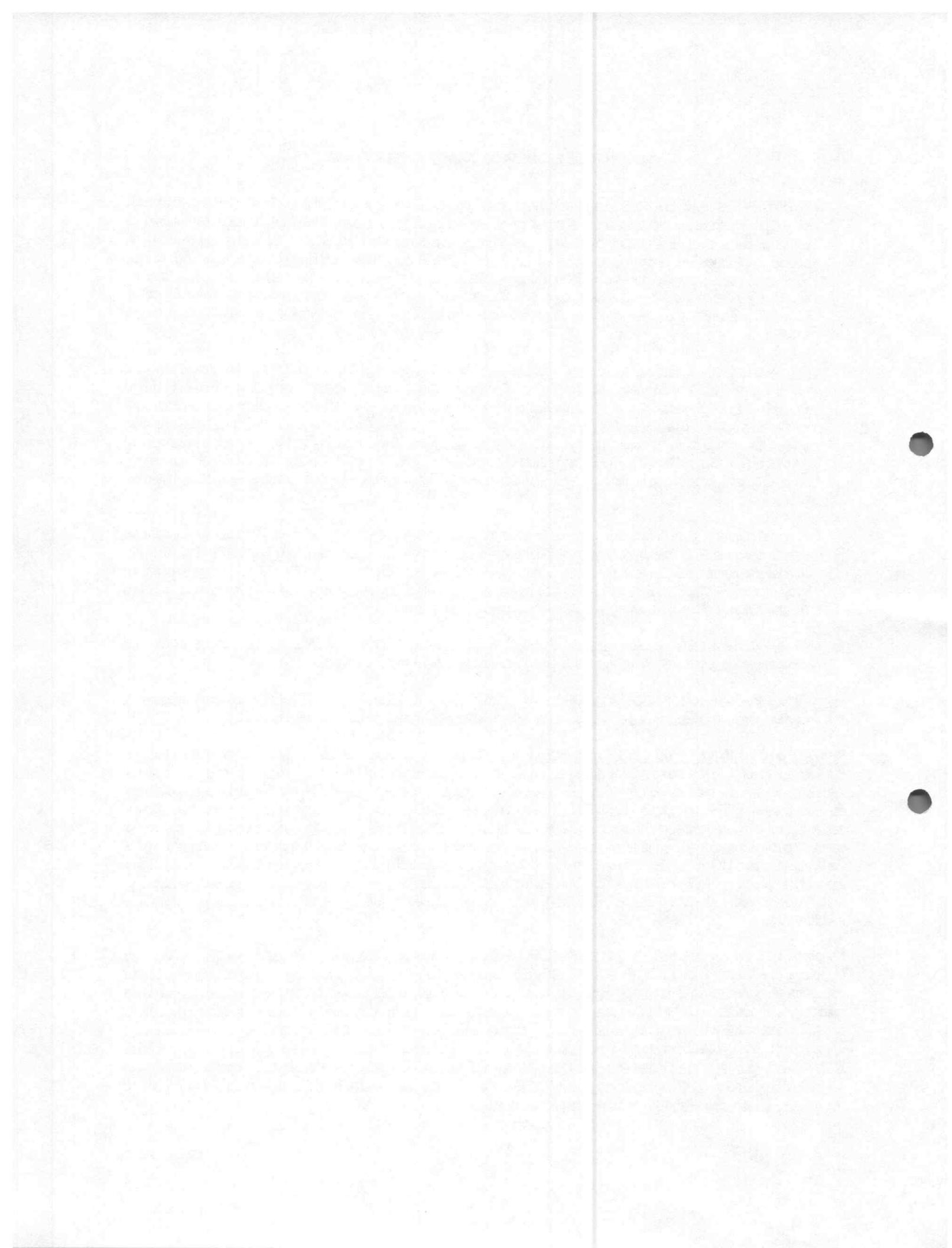
Si por el contrario, para la fecha de firma de la escritura pública que perfecciona el presente Contrato, la suma de las cuotas descritas en el Anexo No. 2 y el valor del Crédito, pagadas por el(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES), es inferior a la suma equivalente al precio del Inmueble, el(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar en la cuenta del PROMITENTE TRADENTE, 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.

Ni la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO, responderán por los pagos efectuados desatendiendo las instrucciones indicadas en esta Cláusula, o efectuados a terceros.

El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a los PROMITENTES VENDEDORES para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de operadores financieros.

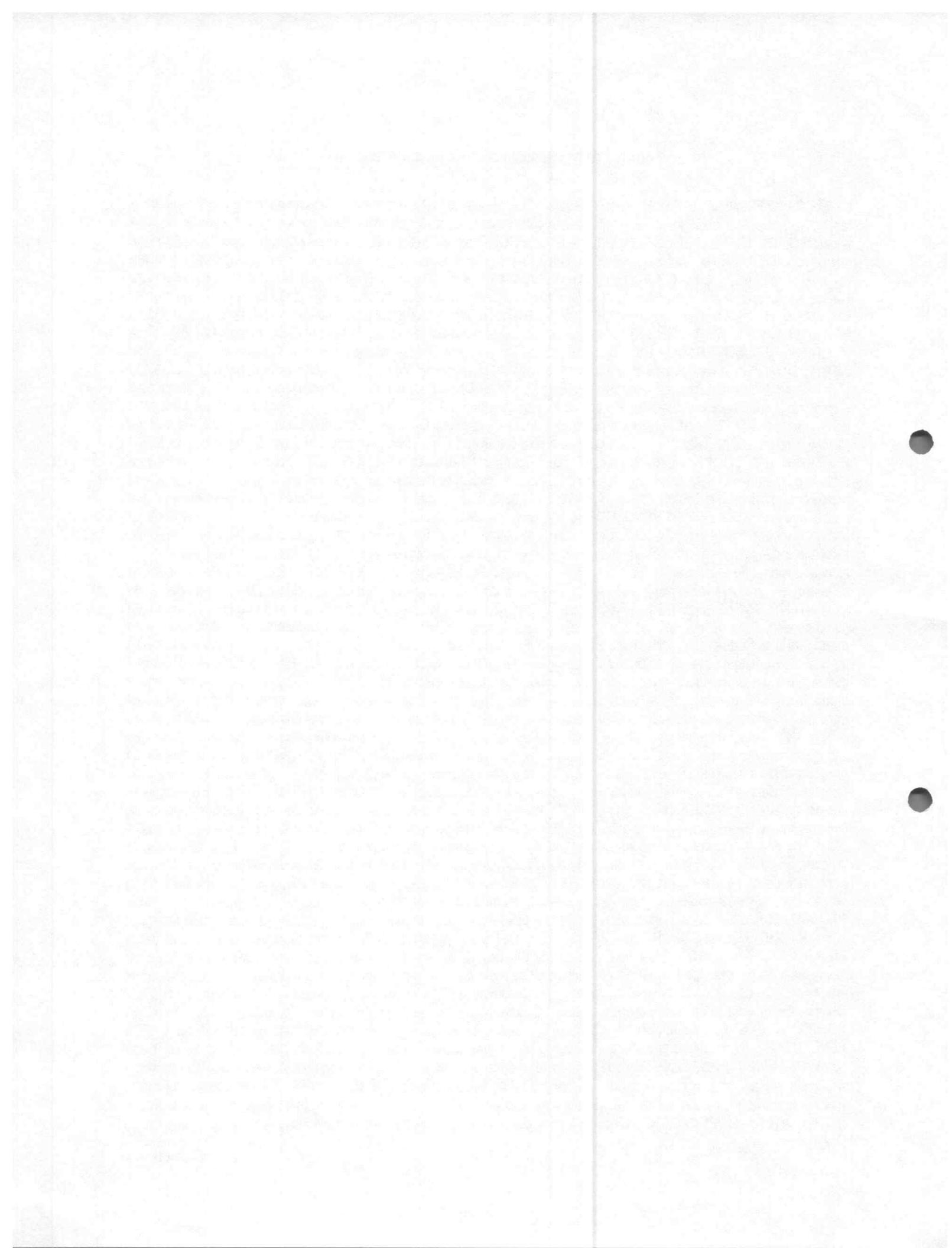
**SEXTA. - OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente Contrato será otorgada y suscrita por las partes en los términos establecidos en el Cuadro del encabezado, para lo cual las Partes concurrirán a la mencionada notaría provistos de su documento de identificación idóneo para firmar la correspondiente escritura pública. El PROMITENTE TRADENTE y los PROMITENTES VENDEDORES podrán suscribir la escritura pública de compraventa fuera del Despacho de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. La no suscripción de la escritura pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos se entenderán como manifestación de retracto por la Parte que incurra en tal acción. En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada, el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO dará aviso mediante comunicación escrita al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y al PROMITENTE TRADENTE indicando la fecha en la cual se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública.

No obstante, para que los PROMITENTES VENDEDORES se encuentren obligados a otorgar la escritura pública de compraventa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber cumplido con el pago de la cuota inicial que se encuentra en el Anexo No 2 que hace parte del presente Contrato y demás obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a lo que se indica en las demás casillas relacionados en el Anexo No 2, con anterioridad a la firma de la escritura pública. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el Crédito y el Subsidio Familiar de Vivienda a que hacen referencia el presente Contrato, y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del Crédito y el Subsidio Familiar de Vivienda, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente al PROMITENTE TRADENTE para recibir el subsidio y demás requisitos previstos.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El PROMITENTE TRADENTE está obligado a transferir el Inmueble mediante la suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa, previo cumplimiento de los siguientes requisitos, los cuales serán verificados por el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO: (i) que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) realizado el pago total de la Cuota Inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás, y hayan obtenido el paz y salvo otorgado por el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO con antelación a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de incurrir en el incumplimiento del presente Contrato; (ii) que haya sido notificada la aprobación definitiva del Crédito que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este Contrato, y (iii) que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) efectuado las gestiones que les competen, para la legalización y desembolso del Crédito, y de las Cesantías si se hubieren comprometido como parte del precio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública los PROMITENTES VENDEDORES no contaren con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a él, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de las respectivas constancias, para lo cual los PROMITENTES VENDEDORES darán aviso vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en este mismo Contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO CUARTO.** No obstante, las previsiones anteriores, las Partes expresamente pactan que los PROMITENTES VENDEDORES podrán modificar unilateralmente la fecha pactada en el presente Contrato para la suscripción de la escritura pública, 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 comunicará a el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la nueva fecha de escrituración del Inmueble. **PARÁGRAFO QUINTO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de escrituración del Inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a los PROMITENTES VENDEDORES y al PROMITENTE TRADENTE por no suscribir la escritura pública en la fecha acordada como consecuencia de eventos de fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. En tales eventos se prorrogará la fecha de escrituración hasta el quinto (5) días hábil siguiente a la cesación de la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito u orden de autoridad competente. **PARÁGRAFO SEXTO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la firma del presente Contrato acepta(n) y conoce(n) que los PROMITENTES VENDEDORES pueden modificar y prorrogar unilateralmente las fecha pactada para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del Inmueble, 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 retrasen por esta causa, sin que ello implique sanción de ninguna clase o incumplimiento por parte de los PROMITENTES VENDEDORES. En tal evento, se prorrogarán las fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del Inmueble por el mismo término que dure la medida ordenada por el Gobierno Nacional y/o Distrital. Los PROMITENTES VENDEDORES informarán por escrito al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las nuevas fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del Inmueble. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** En la escritura pública de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y la fecha de la adjudicación de este, el número de elegibilidad del Proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8º de la Ley 3ª de 1991, Ley 2079 de 2021 y demás normas que los adicionen o complementen y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989. **PARÁGRAFO OCTAVO.** Al momento de la firma de la escritura pública con la que se perfecciona el presente Contrato, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del PROMITENTE TRADENTE y los PROMITENTES VENDEDORES, el cual será devuelto una vez que la Caja de Compensación de Vivienda Familiar que concedió el subsidio de vivienda familiar y la entidad bancaria que concedió el crédito para la adquisición de la vivienda, realice(n) el desembolso del valor del crédito hipotecario y el subsidio de vivienda familiar. En el evento en que pasados quince (15) días desde el desembolso del crédito, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que no hubiere(n) solicitado la devolución de los pagarés en las oficinas de los PROMITENTES VENDEDORES, éstos últimos procederá a realizar la anulación y devolución de los mismos a la dirección de notificación que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) dado al momento de la firma de este Contrato, o la que hubieren notificado por escrito con posterioridad, aclarando que los PROMITENTES VENDEDORES cumplen con su obligación procediendo a la devolución, sin tener en ningún caso que verificar el recibo de los mismos. Si la dirección estuviere errada, los PROMITENTES VENDEDORES procederán a la destrucción de tales documentos suscribiendo un acta en que conste



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

dicha situación. **PARÁGRAFO NOVENO.** Los trámites necesarios para llevar a cabo el desenglobe catastral del Inmueble se adelantarán por parte del PROMITENTE VENDEDOR DECO quien se compromete a tener radicados ante la Oficina de Catastro, todos los documentos que para tal fin se requieran de manera oportuna, pero no se compromete a obtener en una fecha determinada la asignación del número de la cédula catastral individual pues ello depende exclusivamente de la citada autoridad catastral.

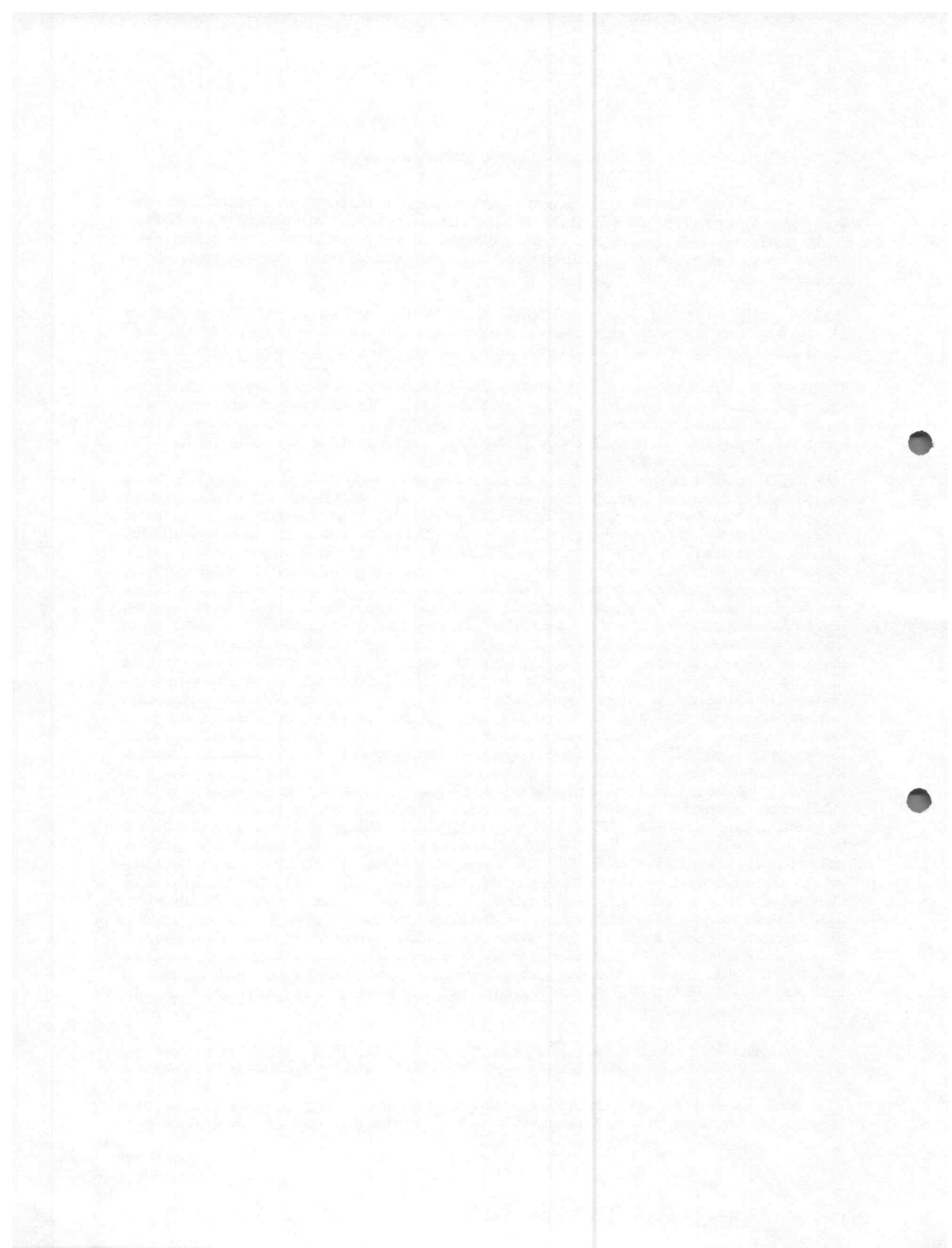
**SÉPTIMA. - ENTREGA DEL BIEN.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material del Inmueble prometido en venta en el presente Contrato la harán los PROMITENTES VENDEDORES dentro los noventa (90) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora la prórroga en la fecha de la entrega del Inmueble y exonera(n) de toda responsabilidad a los PROMITENTES VENDEDORES, 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Es entendido que el Inmueble se entregará a(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este(n) dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de los PROMITENTES VENDEDORES, 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 los PROMITENTES VENDEDORES al acaecer un hecho de un tercero. **PARÁGRAFO TERCERO.** Es convenido que para que los PROMITENTES VENDEDORES cumplan con su obligación de entregar, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber obtenido el desembolso efectivo del préstamo por parte de la entidad crediticia correspondiente, haberse desembolsado el subsidio de vivienda, haber cancelado las sumas acordadas como cuota inicial y haber firmado la escritura pública. **PARÁGRAFO CUARTO.** La entrega material se hará constar en un Acta de Entrega suscrita por ambas Partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del Inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el Inmueble. El mismo día de la entrega al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del Inmueble objeto de este Contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del Acta de Entrega realizada directamente por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 por parte del PROMITENTE VENDEDOR. **PARÁGRAFO QUINTO.** Si el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el Inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio del PROMITENTE VENDEDOR PIJAO, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante Acta de Entrega unilateral suscrita por el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO y la firma de dos (2) testigos. Las llaves del Inmueble serán remitidas a la dirección de notificación informada por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al momento de la negociación y el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO 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 al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(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 SEXTO.** El presente Contrato se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil.

**OCTAVA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS PROMITENTES VENDEDORES.** En desarrollo y ejecución del presente Contrato constituyen especiales obligaciones a cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES las siguientes:

- 8.1. DERECHOS ANTE EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. 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



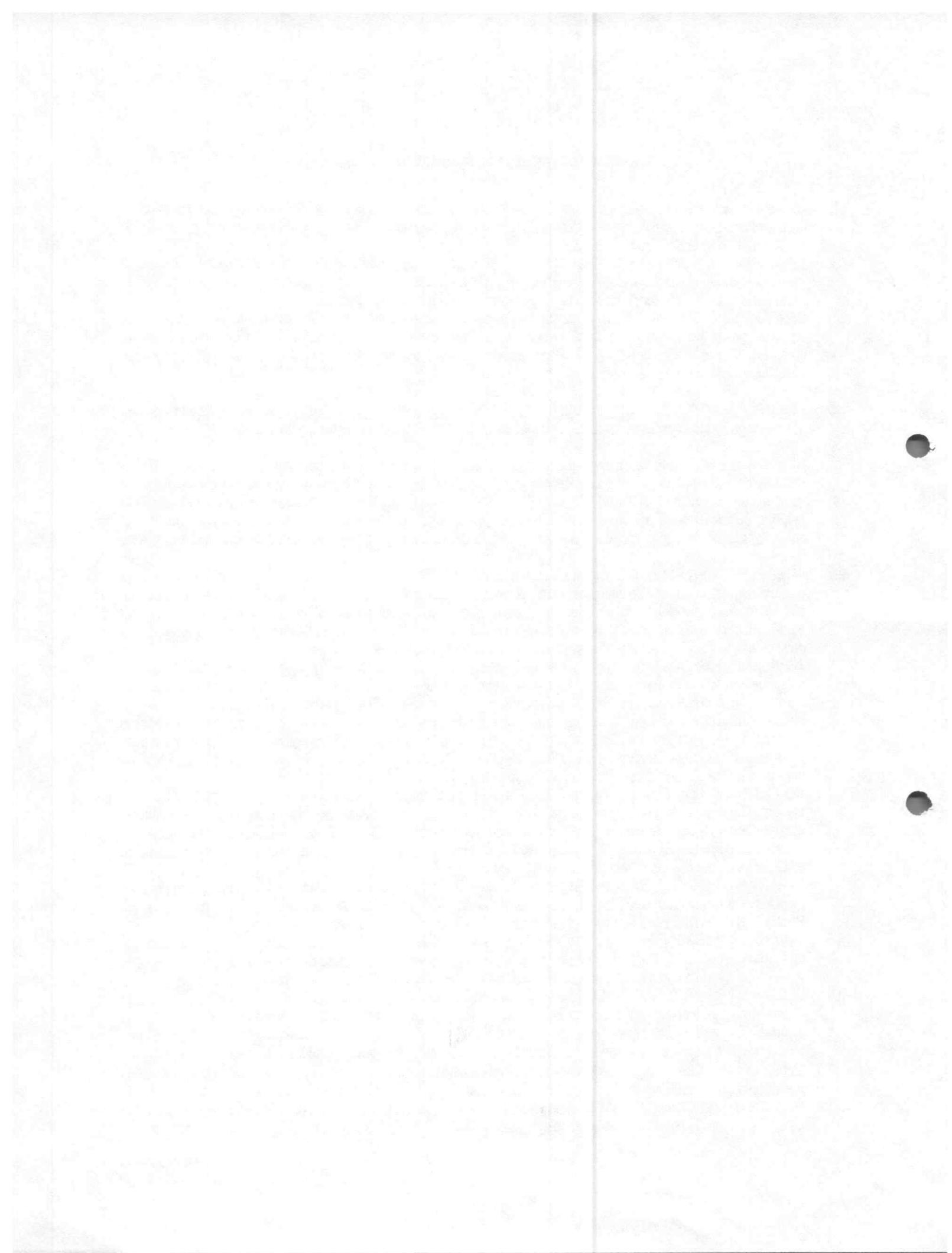
## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

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 del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

- 8.2. RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA. En la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa, los PROMITENTES VENDEDORES renunciarán expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada.
- 8.3. CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA. Cancelar proporcionalmente la hipoteca en mayor extensión que exista sobre el Inmueble objeto del presente contrato, lo cual deberá efectuarse al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento a del presente Contrato, solo en el caso de que se haya constituido hipoteca sobre el Inmueble de mayor extensión.

**NOVENA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DEL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Además de las consagradas en la ley, son obligaciones especiales del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las siguientes:

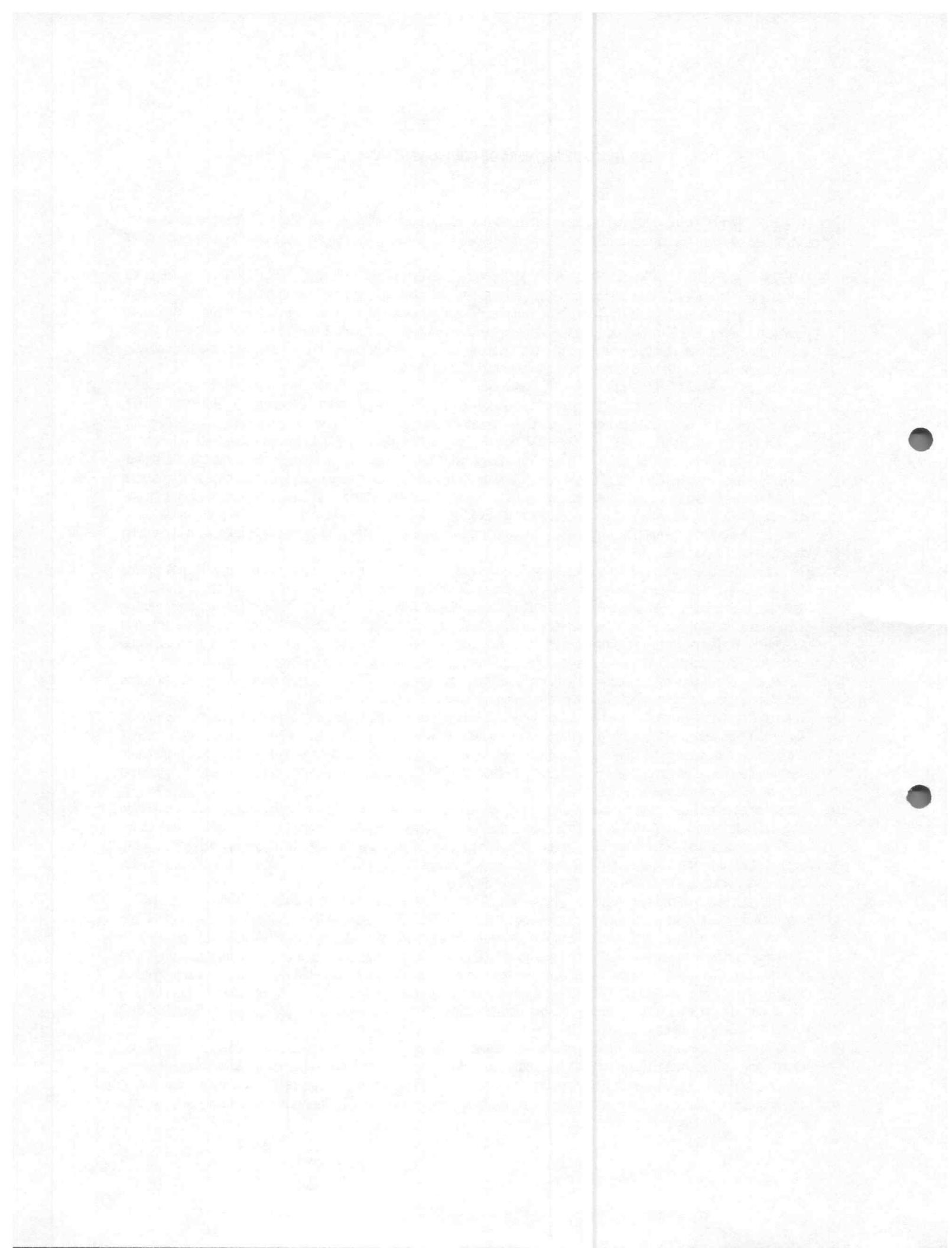
- 9.1. HURTOS. A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto del presente Contrato el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumen la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su Inmueble, independientemente de si uno de los PROMITENTES VENDEDORES es el Administrador del Conjunto Residencial 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.
- 9.2. INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN. Pagar a favor de los PROMITENTES VENDEDORES, el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley de intereses mensuales remuneratorios anticipados sobre el valor del Crédito señalado en el Cuadro, desde el día de la firma de la escritura pública de compraventa del Inmueble, hasta el día en que efectivamente le sea entregada o abonada dicha cantidad a los PROMITENTES VENDEDORES, independientemente de sí en esa fecha se ha celebrado o no la referida Escritura Pública de Compraventa.
- 9.3. TERRENOS POR DESARROLLAR. el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan expresamente que reconocen en forma incondicional que los terrenos correspondientes al Proyecto que actualmente se encuentra en construcción, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, al PROMITENTE TRADENTE y que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el Proyecto no les confieren ningún derecho, ni expectativa al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no adquirirán derechos de servidumbres de ninguna clase, ni derechos de luz o vista o a tránsito o a uso, etc.
- 9.4. 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 los PROMITENTES VENDEDORES 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(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y tienen claridad respecto de que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a los PROMITENTES VENDEDORES y no hacen parte del Inmueble objeto del presente Contrato.  
PARÁGRAFO SEGUNDO. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan la existencia del apartamento modelo del Proyecto y se obligan a respetar y permitir el libre acceso al mismo, durante toda la gestión que el departamento comercial (ventas) que el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO deba hacer uso del mismo.
- 9.5. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS. El(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan 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, 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 al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**DÉCIMA. – VENCIMIENTO DE GARANTÍAS.** Las garantías que se otorgarán sobre el Inmueble 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:

- 10.1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. Acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del Inmueble para que el PROMITENTE VENDEDOR AYC, 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.
- 10.2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá llenar el formato de reparaciones locativas, que encontrará(n) en la [...], o requiriéndolo directamente al PROMITENTE VENDEDOR AYC, 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hagan del Inmueble, entendiendo que la garantía expira vencido el plazo de doce (12) meses calendario a partir de la entrega del Inmueble. De ahí en adelante el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán 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.
- 10.3. 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 (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cambian 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. 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 PROMITENTE VENDEDOR AYC, indicando el nombre del propietario, la ubicación del Inmueble y las relaciones de los daños.
- 10.6. No se 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.
- 10.7. Se deja expresa constancia por medio del presente Contrato, que, con el fin de preservar el diseño y la estabilidad original del Inmueble, le queda rotundamente prohibido al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar algún tipo de modificación estructural al Inmueble objeto de venta. El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan 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 el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. EL PROMITENTE VENDEDOR AYC 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en su Inmueble.
- 10.8. 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,



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

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.

- 10.9. No se 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 den el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a canales, bajantes y demás elementos.
- 10.10. En relación con las garantías descritas y según artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, el PROMITENTE VENDEDOR AYC por concepto de las actividades de construcción, el PROMITENTE VENDEDOR PIJAO por concepto de las actividades de comercialización y el PROMITENTE VENDEDOR DECO por concepto de las actividades de gerencia, ampararán los perjuicios patrimoniales causados al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Adicionalmente, vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR AYC responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales, siempre que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no afecten la estructura del Inmueble objeto de venta y/o de la edificación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan 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.

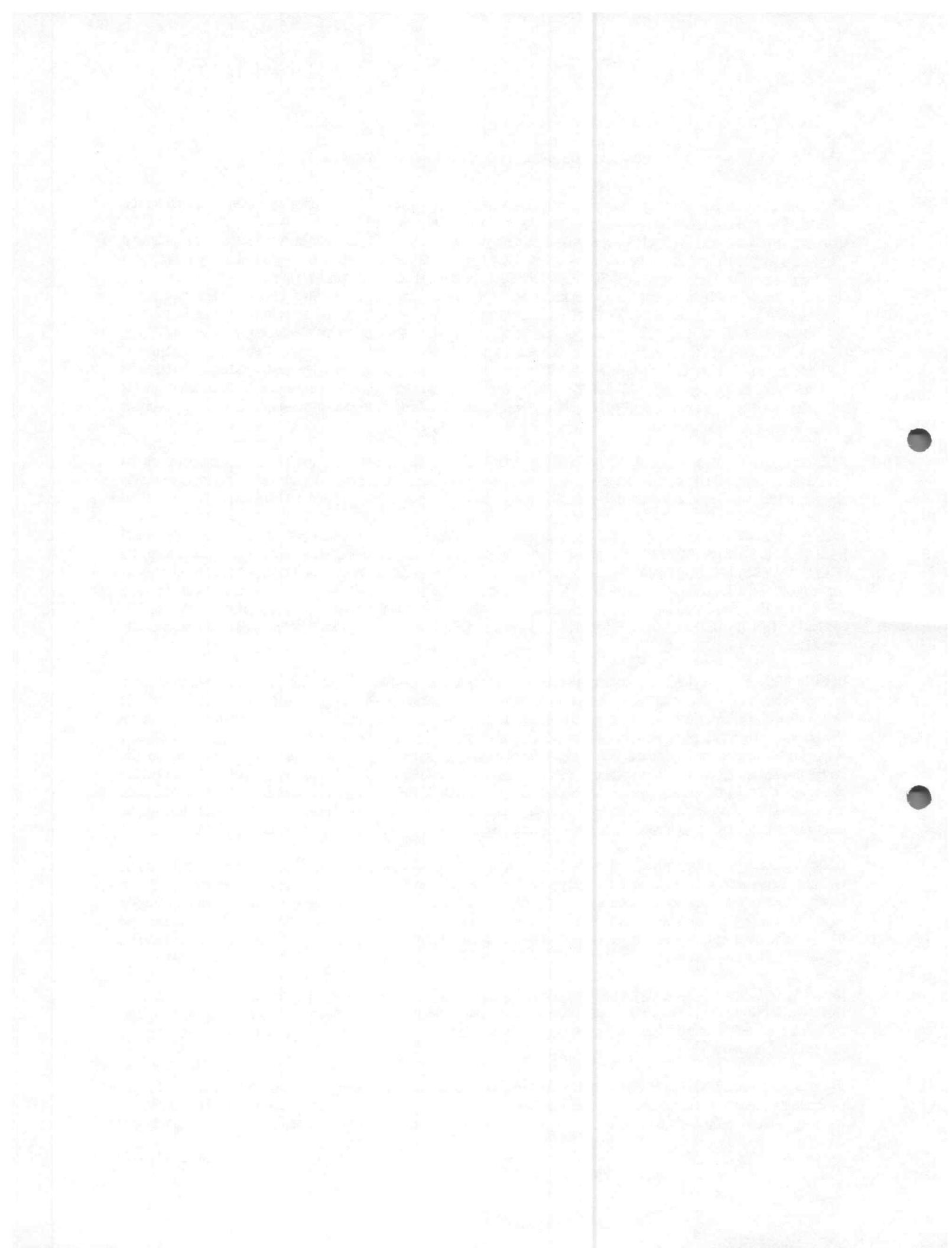
**PARÁGRAFO SEGUNDO. – REFORMAS.** Las Partes manifiestan expresamente que en caso de que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúe(n) reformas parciales o totales al Inmueble objeto de este Contrato, los PROMITENTES VENDEDORES en ningún caso asumirán responsabilidad por los materiales utilizados o trabajos efectuados por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e igualmente las garantías otorgadas por los PROMITENTES VENDEDORES perderán su vigencia en los casos de modificaciones al Inmueble que no haya sido efectuado por los PROMITENTES VENDEDORES. Los PROMITENTES VENDEDORES no están obligados a hacer modificación alguna en el Inmueble.

**DÉCIMA PRIMERA. – ARRAS.** Las arras que se establecen por el incumplimiento de este Contrato de Compraventa son el diez por ciento (10%) del valor de los Inmuebles objeto de este Contrato. Las cuotas entregadas por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se constituyen como parte de las arras. Las arras que se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los Contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Perfeccionado el presente Contrato, las arras se imputarán al precio. Las Partes convienen que el efecto retractatorio de las arras regirá hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública prometida. En caso de incumplimiento los PROMITENTES VENDEDORES quedarán en libertad de declararlo resuelto unilateralmente, sin necesidad de requerimiento judicial y podrá disponer del Inmueble y devolver las sumas recibidas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios.

**DÉCIMA SEGUNDA. – DESTINACIÓN.** El Inmueble materia de este Contrato 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 este Inmueble por transferencia que a cualquier título le haya efectuado los PROMITENTES VENDEDORES o un tercero.

**DÉCIMA TERCERA. - GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** Estarán a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del Inmueble prometido en venta, el pago de las cuotas o expensas de administración, servicios públicos y, en general, todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso de dicho Inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los PROMITENTES VENDEDORES declaran que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional. A partir de la fecha de la firma de la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida, serán de cargo del(los)



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

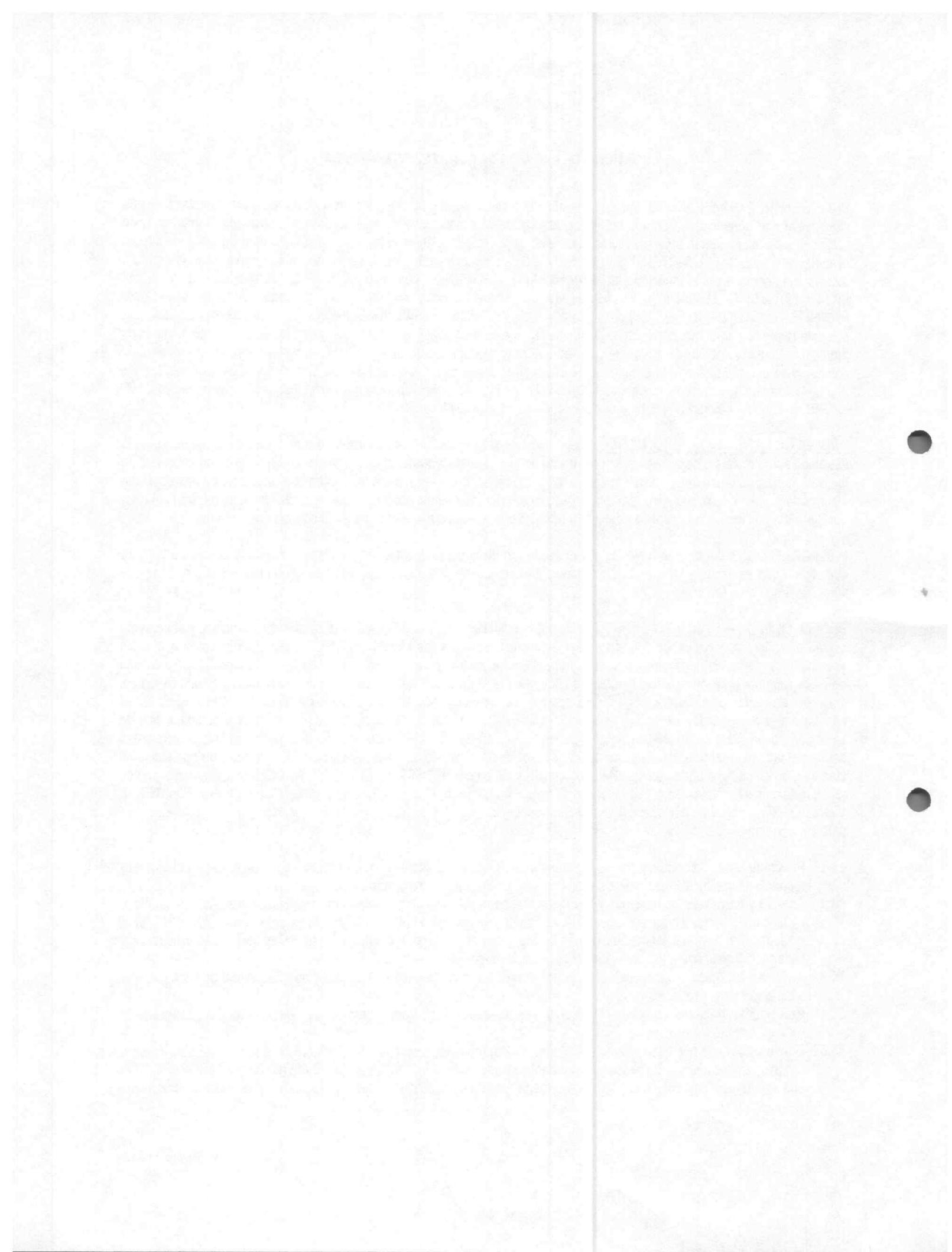
PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se llegare a reajustar o a causar en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o particular, al igual que los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el Inmueble objeto de este Contrato. En cuanto al impuesto predial, los PROMITENTES VENDEDORES se obligan a estar a paz y salvo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mencionada. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los PROMITENTES VENDEDORES y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), establecen de común acuerdo por medio del presente Contrato, que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) consignará(n) a los PROMITENTES VENDEDORES a más tardar el día de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este Contrato, el valor proporcional correspondiente al impuesto predial del Inmueble objeto del presente Contrato, valor proporcional éste que se calculará teniendo en cuenta el período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este Contrato y el 31 de diciembre del año de la firma de la escritura pública, toda vez que el pago total de dicho impuesto predial ha sido previamente realizado por los PROMITENTES VENDEDORES de conformidad con las normas vigentes.

**DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL.** Sin perjuicio de la estipulación sobre Arras de Retracción 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, una multa o pena equivalente al diez por ciento (10%) 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 Clausula, 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 parte cumplida tenga a su favor.

**DÉCIMA QUINTA. - MANDATO ESPECIAL.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) otorgan por medio del presente escrito un mandato especial, pero amplio, suficiente e irrevocable a los PROMITENTES VENDEDORES, 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, o a quien lo sustituya en sus derechos, para que, en el marco del Contrato de Fiducia, coadyuve en lo que se requiera a los PROMITENTES VENDEDORES. 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 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(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conocedor(es) de tal situación, manifiesta(n) expresamente con la firma del presente Contrato, que faculta ampliamente al PROMITENTE VENDEDOR, para que sin limitación alguna, pueda adelantar todas las gestiones y actos requeridos para tal fin, tales como, pero sin limitarse a:

- 15.1 Presentar ante las autoridades competentes solicitudes de licencias urbanísticas, así como para obtener sus respectivas modificaciones, adiciones, prorrogas, ampliaciones o reformas a que haya lugar.
- 15.2 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.
- 15.3 Adelantar las obras respectivas, respetando siempre las condiciones de bienestar y de tranquilidad de los habitantes y moradores del Proyecto.
- 15.4 Presentar los recursos a que haya lugar ante las autoridades competentes para obtener las licencias y demás permisos requeridos para la construcción.
- 15.5 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(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), junto con los demás copropietarios, pero únicamente para los propósitos antes mencionados y la toma de decisiones respecto de estos.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

- 15.6 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.
- 15.7 Actualizar los planos y demás documentos de acuerdo con los requerimientos arquitectónicos y legales.
- 15.8 Modificar el área útil del predio sobre el cual se desarrolla el proyecto acorde a los eventuales ajustes que se llegasen a requerir.
- 15.9 Modificar las áreas privadas de las unidades restantes del Proyecto, bien para integrarlas, para aumentarlas o para disminuirlas; y,
- 15.10 En general, para llevar adelante cualquier otra actividad que permita cumplir con los propósitos indicados, siempre bajo los parámetros antes indicados.

**PARÁGRAFO.** El poder y las facultades que El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) otorgan a los PROMITENTES VENDEDORES mediante la suscripción del presente Contrato, no deberá implicar lesión de derechos del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ni generar situaciones que vayan en detrimento de las zonas comunes del Proyecto que beneficien al Inmueble o a sus equipamientos. Este poder especial y las facultades otorgadas en el mismo no generarán para el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) derecho a contraprestación alguna. Los PROMITENTES VENDEDORES podrán ejercer este poder actuando simultáneamente en representación de(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de otros copropietarios, e incluso, en su propio nombre, pues así lo autoriza de manera expresa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). De estas facultades se dejará constancia en la escritura pública a través de la cual se perfeccione este Contrato.

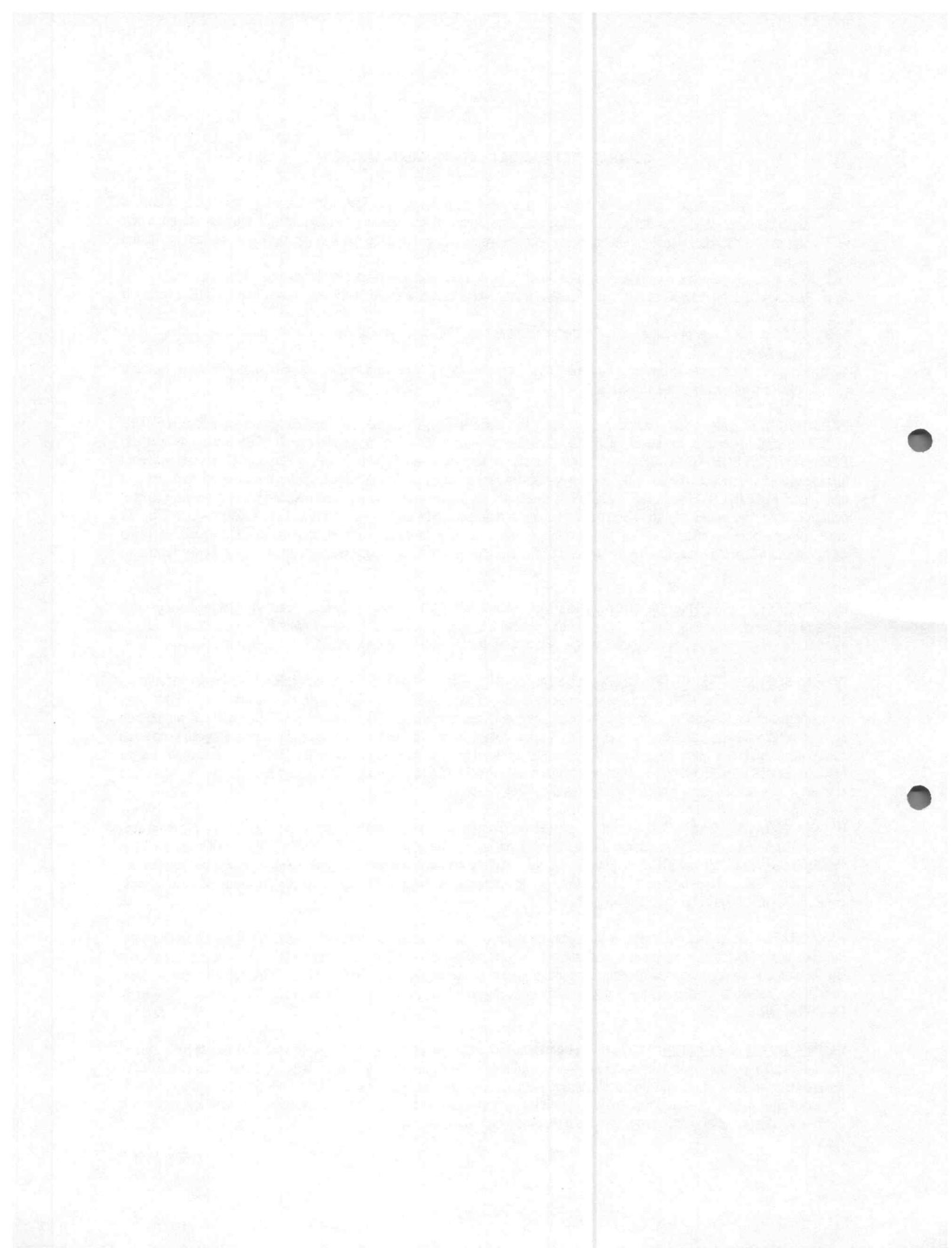
**DÉCIMA SEXTA. - LIBERTAD DE ACCESO.** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora permitir hasta el día de entrega final del Conjunto, el libre acceso a cualquier parte del Proyecto para su demostración y para la ejecución de obras adicionales o reparaciones, mientras los PROMITENTES VENDEDORES lo consideren necesario.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan a los PROMITENTES VENDEDORES, expresa e irrevocablemente para obtener de cualquier fuente, la información relativa al comportamiento de hábitos de pago de créditos, manejo de cuentas corrientes, tarjetas de crédito y, en general, en relación con el cumplimiento de obligaciones pecuniarias. Esta autorización podrá invocarse en cualquier momento y las veces que considere necesario a partir de la firma del presente Contrato y hasta la finalización de los pagos que le adeuden a los PROMITENTES VENDEDORES. Así mismo autorizan a los PROMITENTES VENDEDORES para reportar información sobre el manejo de sus obligaciones actuales o futuras a cualquier entidad.

**DÉCIMA OCTAVA. - GASTOS.** Los gastos notariales del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa que dé cumplimiento a este Contrato serán sufragados por partes iguales entre los PROMITENTES VENDEDORES y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO.** Los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen con ocasión del otorgamiento de hipoteca u otro acto, así como los gastos de legalización que se requieran, serán asumidos íntegramente por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso de constituirse cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA NOVENA. - CESIÓN:** La cesión del presente Contrato por parte del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrán llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de los PROMITENTES VENDEDORES, y previo cumplimiento de los procedimientos de conocimiento de cliente que para estos efectos fije FIDUCIARIA COLMENA S.A. así como los demás requisitos que se establezcan. La aceptación dada en cumplimiento de las formas antes mencionada, hará al cedente y al cesionario solidariamente responsable respecto del saldo insoluto del precio pactado.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

**PARÁGRAFO:** Los PROMITENTES VENDEDORES podrán ceder el presente Contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y la previa autorización del FIDEICOMISO.

**VIGÉSIMA. - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.** Los PROMITENTES VENDEDORES, con el alcance previsto en el presente Contrato, están debidamente autorizados para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el Inmueble materia del presente Contrato por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2009 y demás normas legales y reglamentarias aplicables. El número otorgado al Proyecto está enunciado en el Cuadro.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR FALLECIMIENTO.** Si antes de otorgarse la escritura de compraventa, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o alguno de los PROMITENTES COMPRADORES fallecieren, el Contrato se resolverá de pleno derecho, de tal forma que los PROMITENTES VENDEDORES podrán disponer de manera inmediata del Inmueble objeto del Contrato, para lo cual se solicitará al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) supérstite(s) o a los herederos de éste(s) remitir copia del certificado de defunción, junto con la liquidación de la sucesión a LOS PROMITENTES VENDEDORES. En este evento los PROMITENTES VENDEDORES procederán a restituir las sumas recibidas a los herederos debidamente acreditados, previa adjudicación en la liquidación de la sucesión o previo cumplimiento de los requisitos que exija los PROMITENTES VENDEDORES para el efecto.

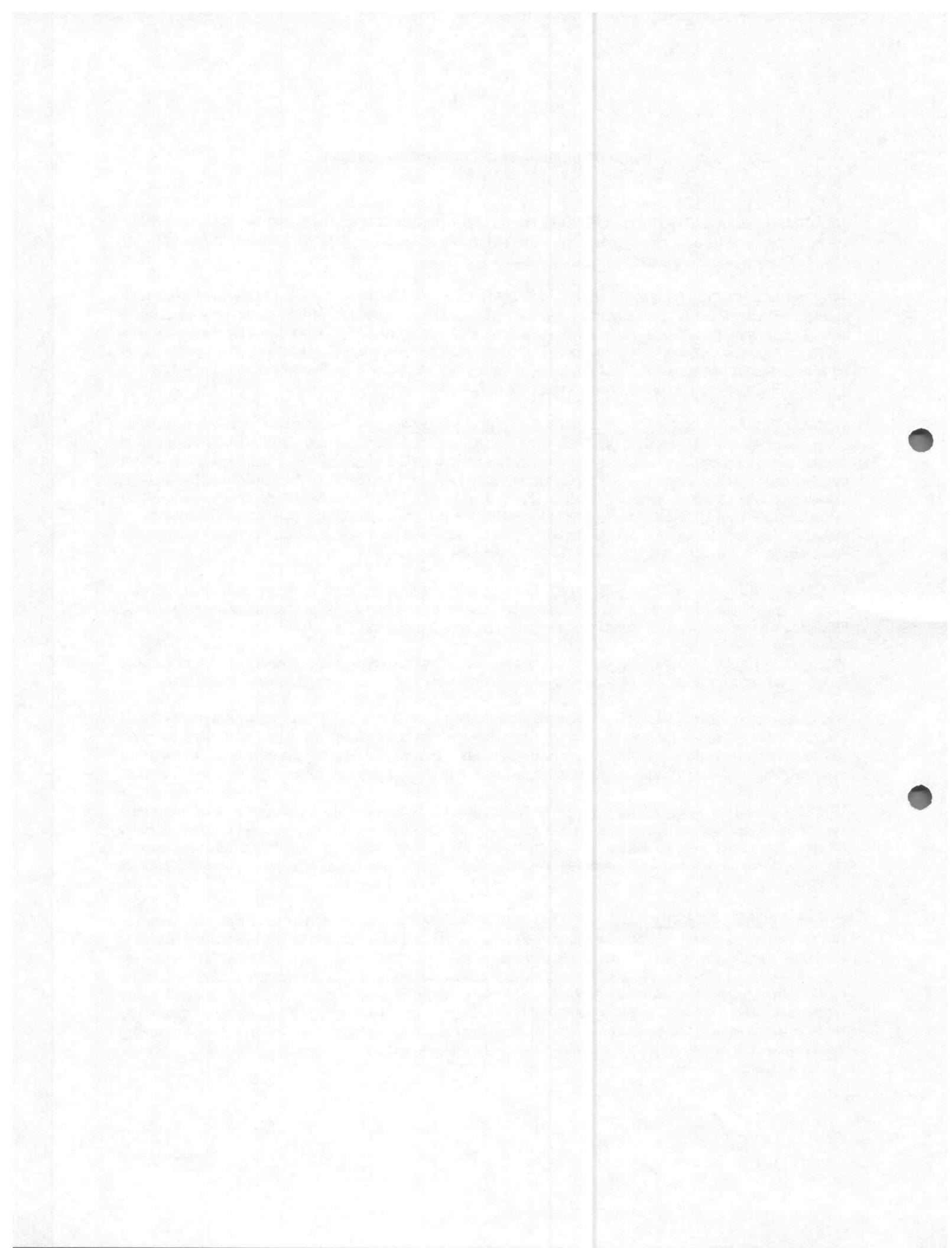
**VIGÉSIMA SEGUNDA. - MÉRITO EJECUTIVO.** El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las Partes contratantes.

**VIGÉSIMA TERCERA. - NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos, las Partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y recibirán notificaciones en las direcciones, correos electrónicos y teléfonos que se encuentran en el Cuadro.

Será de total responsabilidad de las Partes comunicar, con una antelación de quince (15) días hábiles, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este Contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las Partes por medio de correo certificado o correo electrónico de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

**VIGÉSIMA CUARTA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, los PROMITENTES VENDEDORES manifiestan bajo la gravedad del juramento que el Inmueble que venden no está afectado a vivienda familiar; el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizarán la manifestación bajo la gravedad del juramento en la escritura pública por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.** Teniendo en cuenta que el objeto del Contrato se encuadra en los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, el(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) manifiestan 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 escritura pública con la cual se le dé cumplimiento al presente Contrato, constituirán patrimonio de familia sobre el Inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos, reconociendo desde ya, que las únicas personas que pueden perseguir y embargar el Inmueble sobre el cual se constituya el patrimonio de familia son las entidades que financien la adquisición de éste Inmueble, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quienes éstas les transfieran o cedan a cualquier título los créditos y las garantías que los amparan.



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

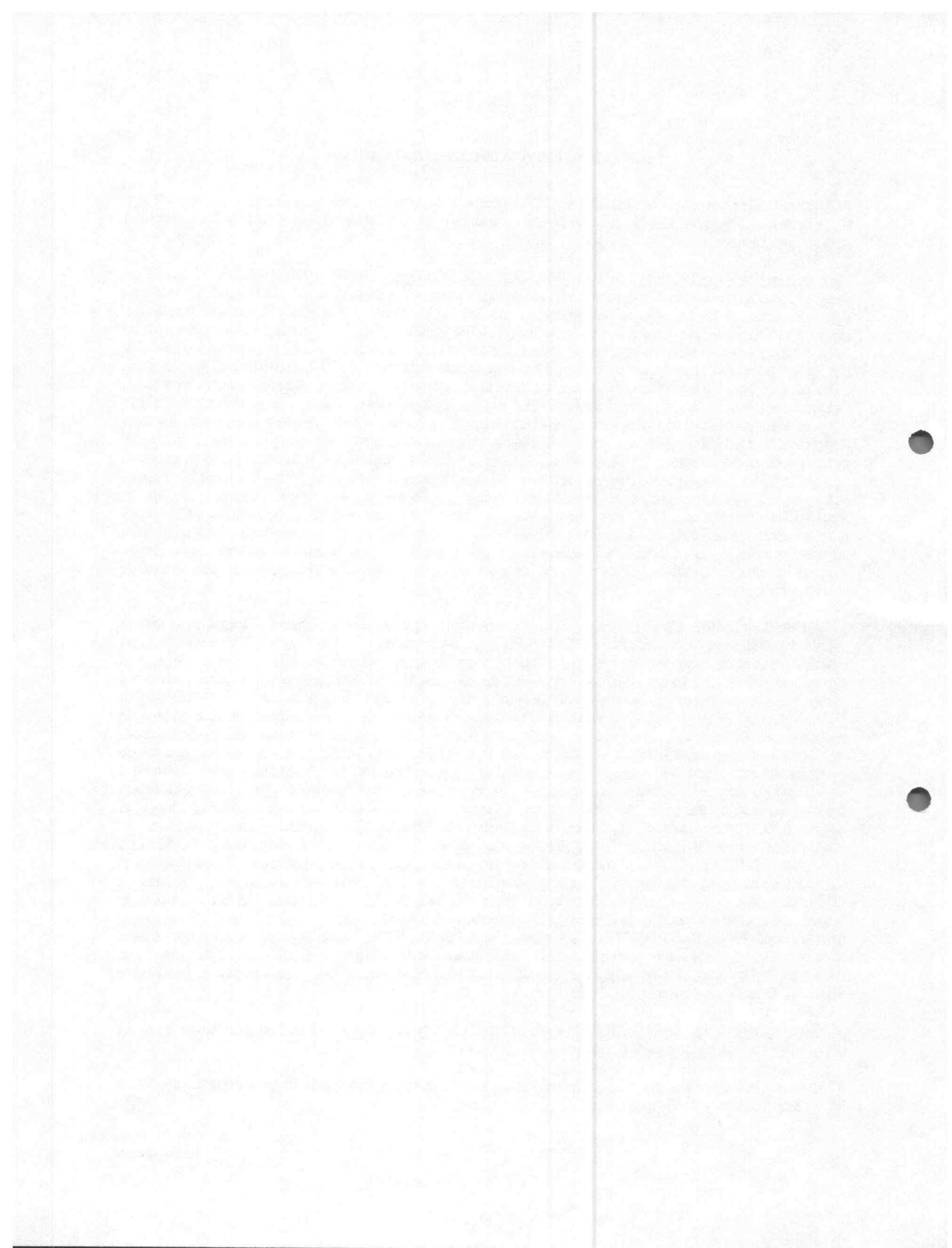
**PARÁGRAFO.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán manifestar en la escritura pública de compraventa, con la cual se dé cumplimiento al objeto del presente Contrato, a favor de quien se constituye el patrimonio de familia mencionado en la presente Cláusula.

**VIGÉSIMA SEXTA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por vía del presente Contrato, autoriza(amos) expresamente para que mis(nuestros) datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerzo(ejercemos) la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte del FIDEICOMISO y/o cada uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES, por quien represente los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos, por las entidades que hagan parte de la Organización de la que hace parte DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de mi interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto. El tratamiento de mis datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me(nos) vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de mi interés. Así mismo, con fines de custodia, autorizo(amos) a los antes mencionados para transferir mis datos personales a otros países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización. Esta autorización permanecerá vigente hasta tanto sea revocada o hasta tanto se agoten las finalidades para cuales fue concedida. Esta autorización podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con la Fiduciaria o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que el PROMITENTE TRADENTE y/o cada uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES, en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente Contrato cuando durante el proceso de vinculación el PROMITENTE TRADENTE, LOS PROMITENTES VENDEDORES, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Sin perjuicio de lo anterior, cuando el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sean una persona jurídica, para que el PROMITENTE TRADENTE y LOS PROMITENTES VENDEDORES, puedan terminar unilateralmente el Contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta Cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones. **PARÁGRAFO TERCERO.** La vinculación formal del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta Cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente Contrato sin requerimiento judicial.

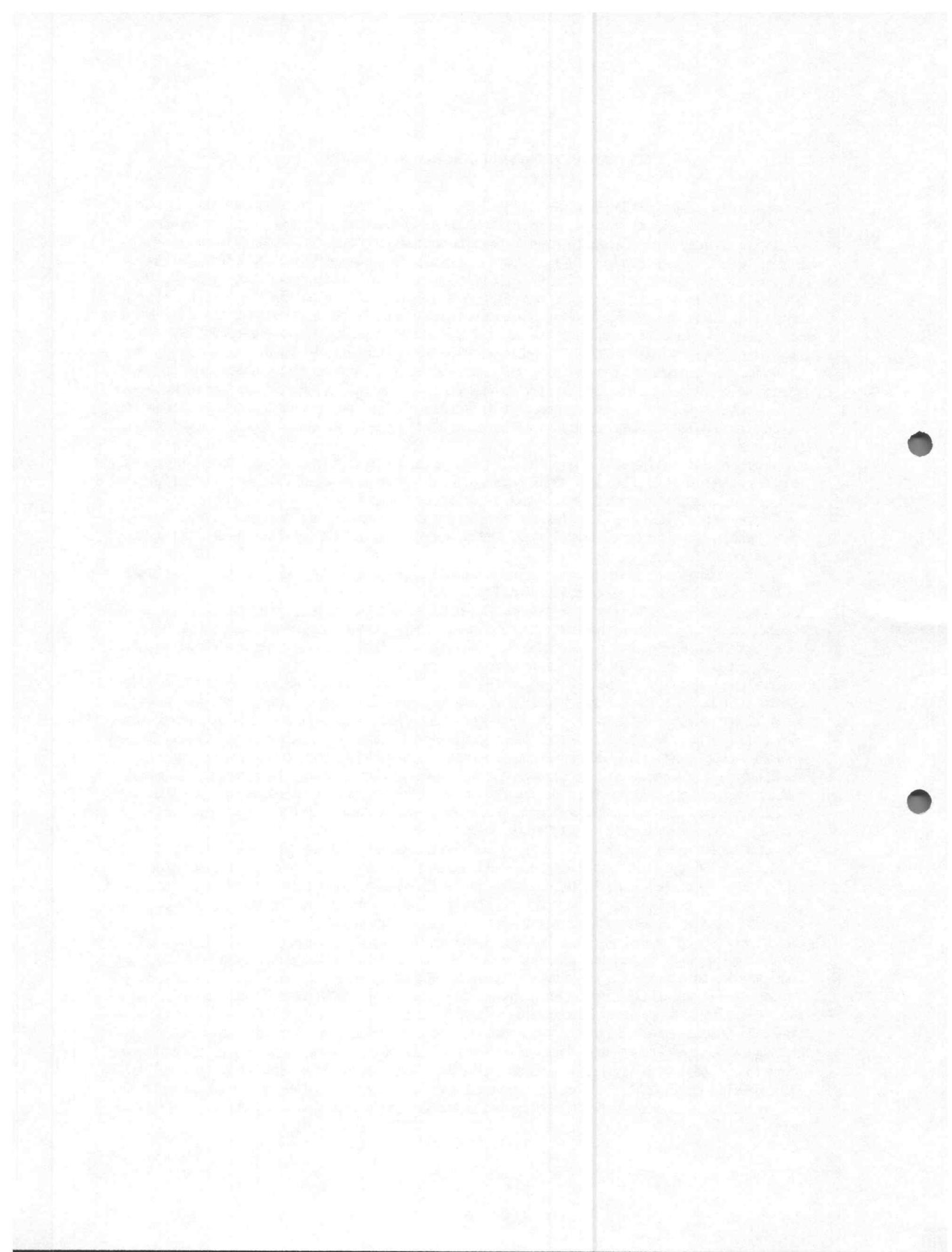
**VIGÉSIMA SÉPTIMA. DECLARACIONES.** De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos:

- 17.1 Que el Inmueble objeto del presente Contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda;



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA

- 17.2 Que a pesar de que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere(n) tramitado correctamente el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y hubieren presentado los anexos correspondientes, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley y en los Decretos Reglamentarios, si no resultaren elegidos, este Contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento, el PROMITENTE TRADENTE previa autorización escrita del PROMITENTE VENDEDORES PIJAO, restituirá los dineros recibidos al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin deducción alguna. Si a pesar de la negativa el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagan en esa misma fecha y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente Contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos. Sin embargo, cuando los PROMITENTES VENDEDORES tuvieren conocimiento directa o indirectamente que el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), han incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatarios del Subsidio Familiar de Vivienda, o si la entidad a la que hayan aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, se harán efectiva la Cláusula Penal por incumplimiento a favor de aquélla, y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial, pudiendo inmediatamente disponer del inmueble objeto de este Contrato, restituyendo las sumas de dinero que estos hubieren entregado, previa deducción de las arras.
- 17.3 Que de conformidad con lo previsto en los artículos 8° y 30 de la Ley 3 de 1991, los artículos 40 y 42 del Decreto 2190 de 2009 y el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el Artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, y la Ley 2079 de 2021, el subsidio familiar de vivienda será restituido a la entidad otorgante:
- Cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, quedando inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.
  - 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.
- 17.4 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.
- 17.5 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 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"*.
- 17.6 Que el desarrollo del Proyecto de Construcción es y será única y exclusivamente responsabilidad de LOS PROMITENTES VENDEDORES, sociedades que estarán encargadas de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la Fiduciaria o del PROMITENTE TRADENTE, los diseños, estudios de factibilidad, la promoción, comercialización, licenciamiento, construcción, gerencia, garantía del Proyecto de Construcción, actividades de postventa y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 17.7 Que La Fiduciaria y el PROMITENTE TRADENTE, no son diseñadores, gestores de licencias urbanísticas, constructores, gerentes, promotores, veedores, ni participan en manera alguna en el desarrollo del Proyecto de Construcción y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad de las Unidades del Proyecto de Construcción. En esa medida, la Fiduciaria y el PROMITENTE TRADENTE no responden por la obligación de saneamiento y tradición, de entrega de las áreas comunes, zonas de cesión a la autoridad Municipal o Distrital, terminación de la construcción, especificaciones de la obra, Estabilidad de la obra, calidad, garantía o valor de los inmuebles, y en general por cualquier otra obligación relativa a la construcción, publicidad, promoción y gerencia del Proyecto de Construcción, las cuales serán responsabilidad exclusiva de LOS PROMITENTES VENDEDORES, quienes de igual manera serán los únicos responsables por el registro de los hechos económicos que surjan en desarrollo del Proyecto de Construcción y por la programación y el control presupuestal del mismo.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA**

17.8 Que conocen y aceptan el contenido del Contrato de Fiducia

En señal de aceptación se firma el presente contrato en cuatro (4) originales del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes en [...], el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

**PROMITENTE TRADENTE**

**PROMITENTE VENDEDOR PIJAO**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PROMITENTE VENDEDOR AYC**

**PROMITENTE VENDEDOR DECO**

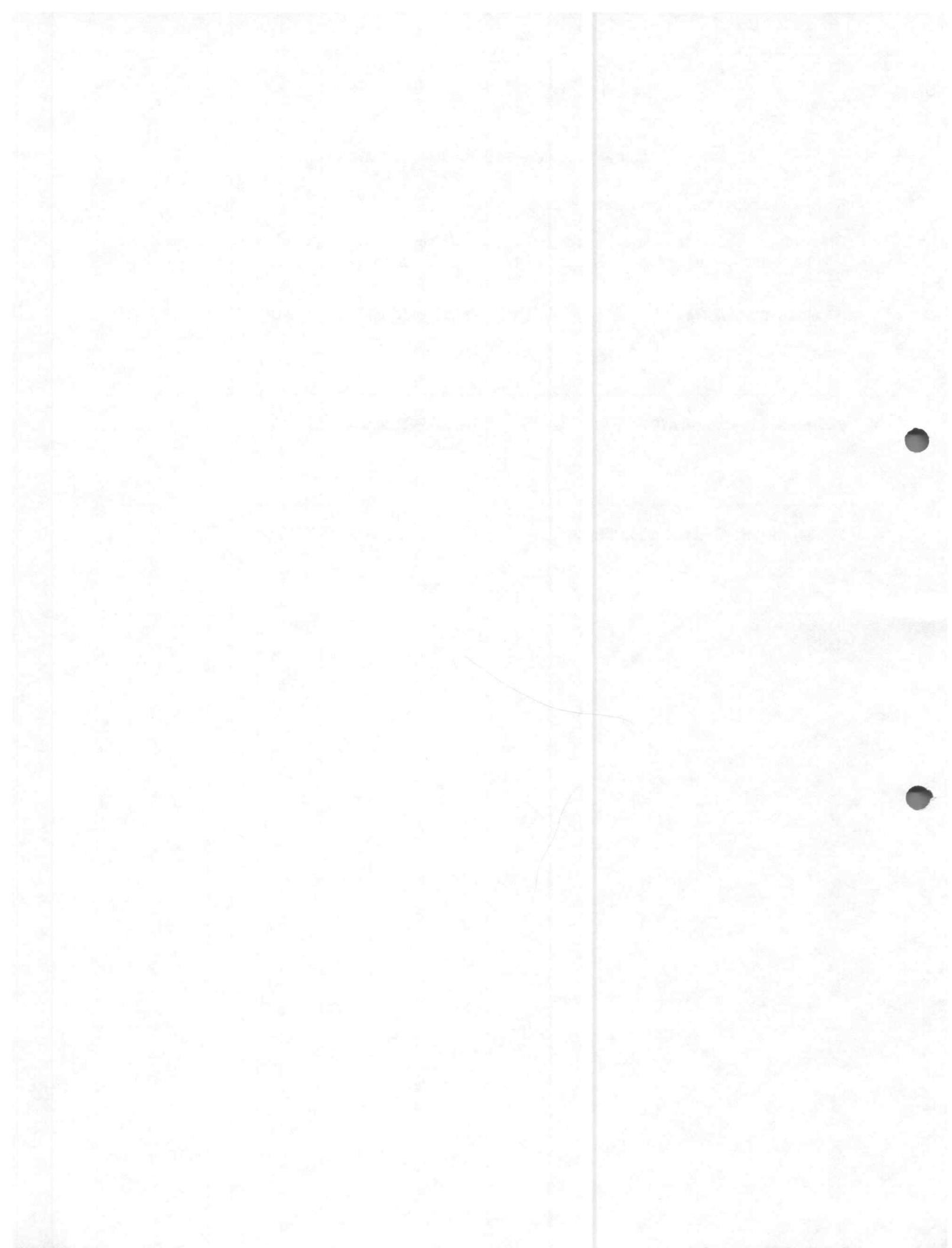
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Nombre:  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
Nombre:  
C.C. No.



Bogotá, D.C., 06 de junio de 2023

**PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**

**VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.652.371 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación legal de **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con NIT 830.501.720-6, sociedad constituida mediante escritura pública número 4925 del 27 de septiembre de 2004 de la Notaría 42 de Bogotá y con Matrícula Mercantil N° 01418641, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual adjunta, quien actúa como Fideicomitente Gerente del **FIDEICOMISO LUNA** identificado con NIT 830.054.090-6, por medio del presente escrito y en calidad de Promitente Vendedor manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a **DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.278.841 de Bogotá y a **DANIELA GOMEZ YAGUARA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.780.728 expedida en Bogotá, funcionarias de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, que ostenta la calidad de Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA**, para que, en nombre y representación de la sociedad **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, suscriba los documentos que se relacionan en este poder, respecto de las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del proyecto **LUNA**, las cuales se construirán sobre un predio situado en las siguientes direcciones **CALLE 17#14-22** y **CALLE 17#13-22** (Barrio la Primavera), de la actual nomenclatura urbana del municipio de Chía, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número **50N-20602551** y **50N-20602552** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, los siguientes documentos:

1. Los contratos de Promesa de Compraventa de los bienes construidos en desarrollo del proyecto LUNA, pactando en ellos el precio de venta.
2. Los otrosís que modifiquen el contrato.
3. Los contratos de cesión.
4. Los desistimientos.
5. Las cartas de terminación unilateral.

Así mismo, la apoderada queda facultada para suscribir las cartas de autorización para desembolso de ahorro programado, subsidios de vivienda y cesantías otorgados a los promitentes compradores de las unidades del proyecto en mención. Estos recursos, en todo caso, conforme a lo previsto en el contrato fiduciario, deberán ser consignados a favor del Patrimonio Autónomo descrito.

Queda la apoderada facultada para realizar todos los actos, gestiones, diligencias y demás documentos necesarios para el perfeccionamiento de este mandato

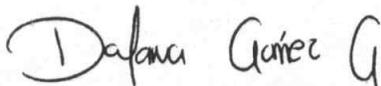
Atentamente,



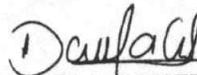
**VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ.**  
C.C. No. 79.652.371 expedida en Bogotá.  
Representante Legal Suplente  
**DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**



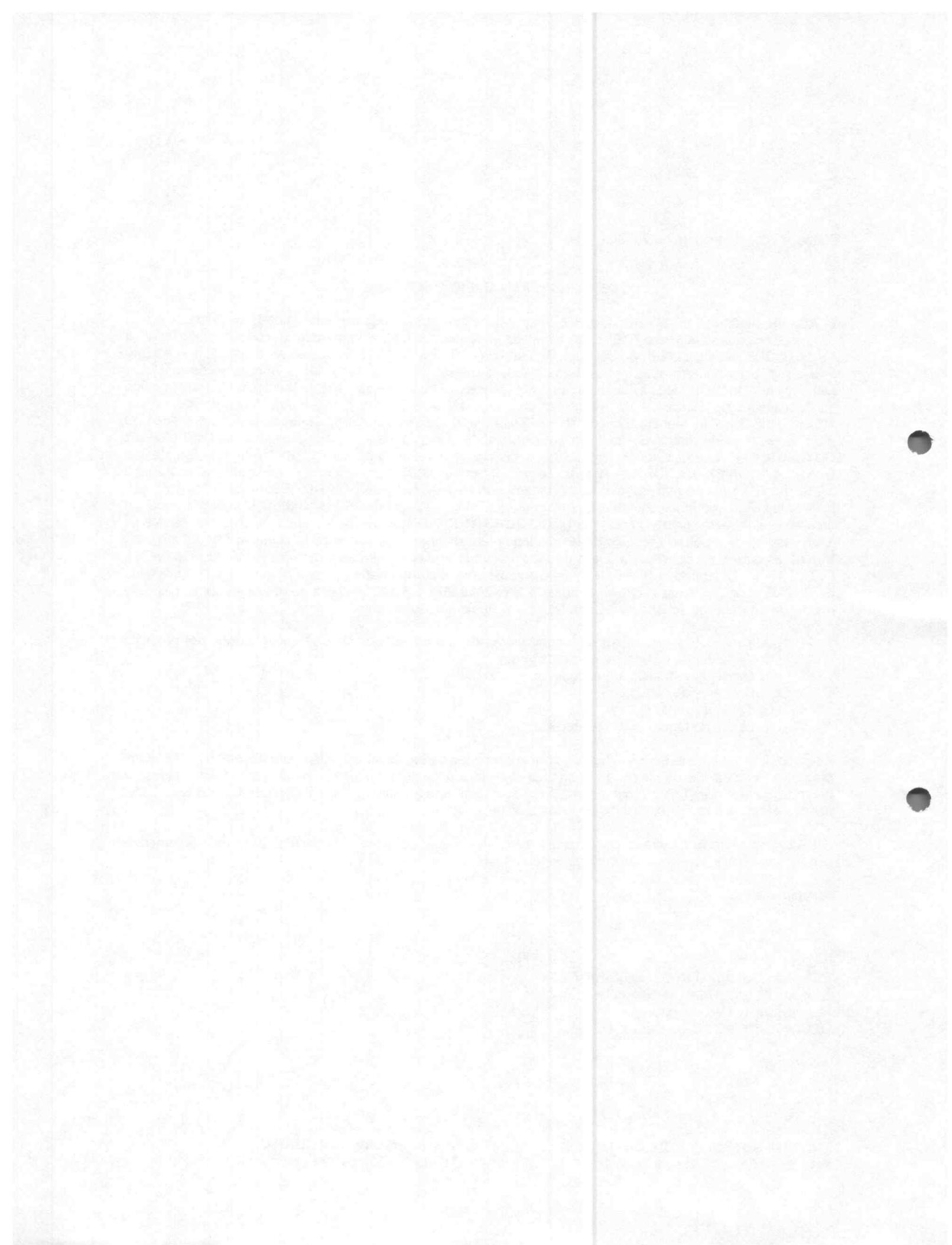
Aceptamos,



**DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ**  
C.C. No. 1.026.278.841 de Bogotá



**DANIELA GOMEZ YAGUARA**  
C.C No. 1.020.780.728 de Bogotá



Tarjeta para

**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

La suscrita **ADRIANA CUELLAR ARANGO** Notaria 21 del Círculo de Bogotá D.C., certifica que este escrito fue presentado personalmente por:

**VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ**  
 Identificado con C.C. 79652371  
 y Tarjeta Profesional No. C.S.J  
 y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Hoy 7/06/23 a las 3:07:11 p.m.  
 Autorizó el reconocimiento

**ADRIANA CUELLAR ARANGO**  
 Notaria 21 del Círculo de Bogotá D.C.

www.notariasonline.com  
 Cod.: 8P7CUSPBDCK7VQOR



*[Handwritten signature]*



Bogotá, D.C., 05 de junio de 2023

copy

### PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

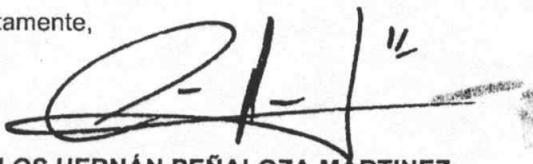
**CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.143.388 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación legal de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S** identificada con NIT 900.362.359-6, con Matrícula Mercantil N° 01998460, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual adjunta, quien actúa como Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA** identificado con NIT 830.054.090-6, por medio del presente escrito y en calidad de Promitente Vendedor manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a **DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.278.841 de Bogotá y a **DANIELA GOMEZ YAGUARA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.780.728 expedida en Bogotá, funcionarias de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, que ostenta la calidad de Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA**, para que, en nombre y representación de la sociedad **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, suscriba los documentos que se relacionan en este poder, respecto de las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del proyecto **LUNA**, las cuales se construirán sobre un predio situado en las siguientes direcciones **CALLE 17#14-22** y **CALLE 17#13-22** (Barrio la Primavera), de la actual nomenclatura urbana del municipio de Chía, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número **50N-20602551** y **50N-20602552** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, los siguientes documentos:

1. Los contratos de Promesa de Compraventa de los bienes construidos en desarrollo del proyecto LUNA, pactando en ellos el precio de venta.
2. Los otrosí que modifiquen el contrato.
3. Los contratos de cesión.
4. Los desistimientos.
5. Las cartas de terminación unilateral.

Así mismo, la apoderada queda facultada para suscribir las cartas de autorización para desembolso de ahorro programado, subsidios de vivienda y cesantías otorgados a los promitentes compradores de las unidades del proyecto en mención. Estos recursos, en todo caso, conforme a lo previsto en el contrato fiduciario, deberán ser consignados a favor del Patrimonio Autónomo descrito.

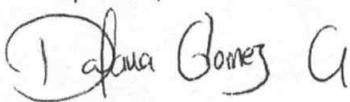
Queda la apoderada facultada para realizar todos los actos, gestiones, diligencias y demás documentos necesarios para el perfeccionamiento de este mandato

Atentamente,



**CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTINEZ**  
C.C. No. 79.143.388 de Bogotá  
Representante Legal  
**PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**

Aceptamos,

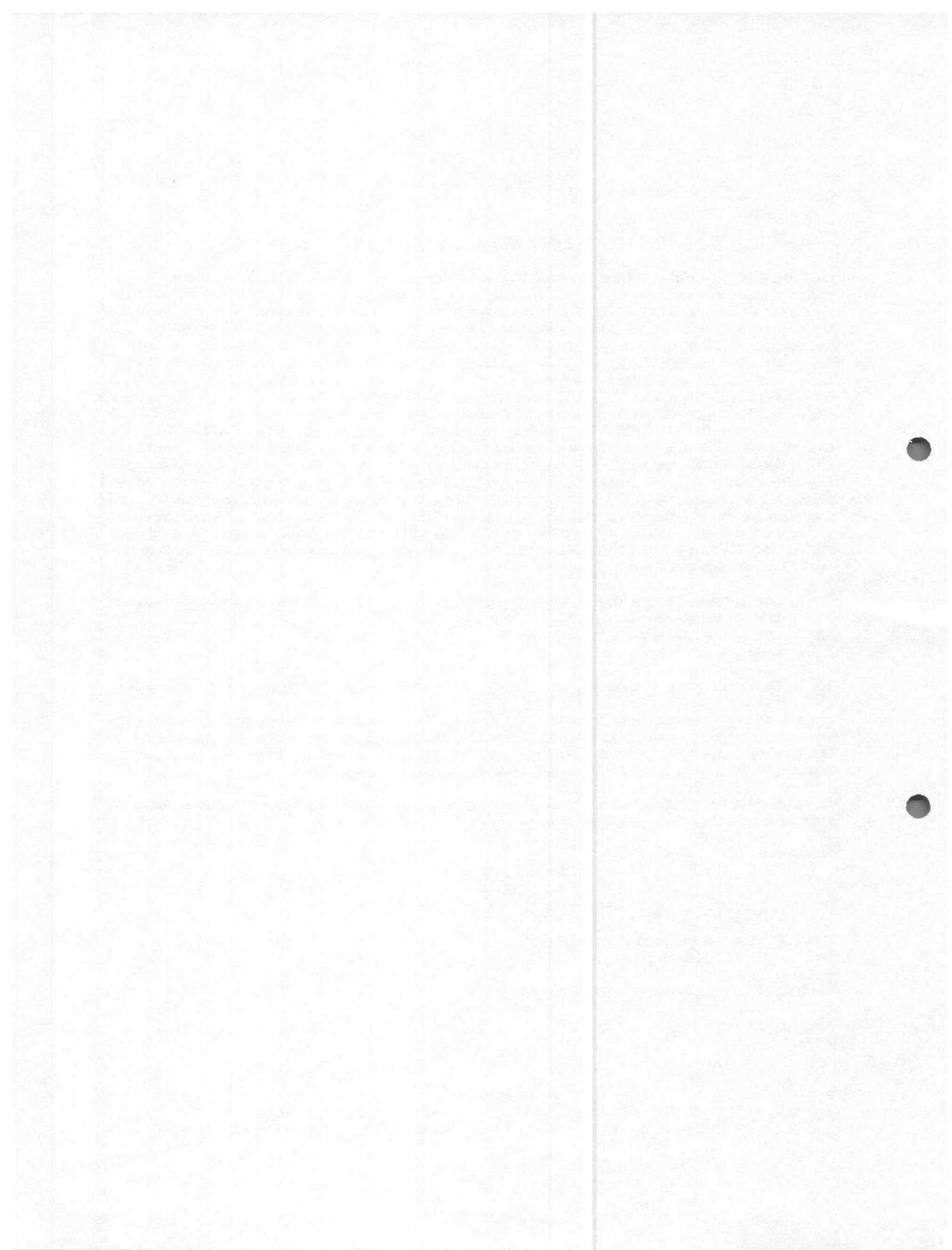


**DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ**  
C.C. No. 1.026.278.841 de Bogotá



**DANIELA GOMEZ YAGUARA**  
C.C. No. 1.020.780.728 de Bogotá





*[Handwritten signature]*



**NOTARIA 44**  
Diana Marcela Duarte Maldonado  
C.C. 1.022.41

**NOTARIA 44 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS**  
**NOTARIA 44 DE BOGOTÁ ENCARGADA**  
**RECONOCIMIENTO Y PRESENTACIÓN PERSONAL**

Compareció:  
**PEÑALOZA MARTINEZ CARLOS HERNAN**  
Identificado con: C.C. 79143388

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas, y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 7/06/2023  
d31wsseedcqs

MGT

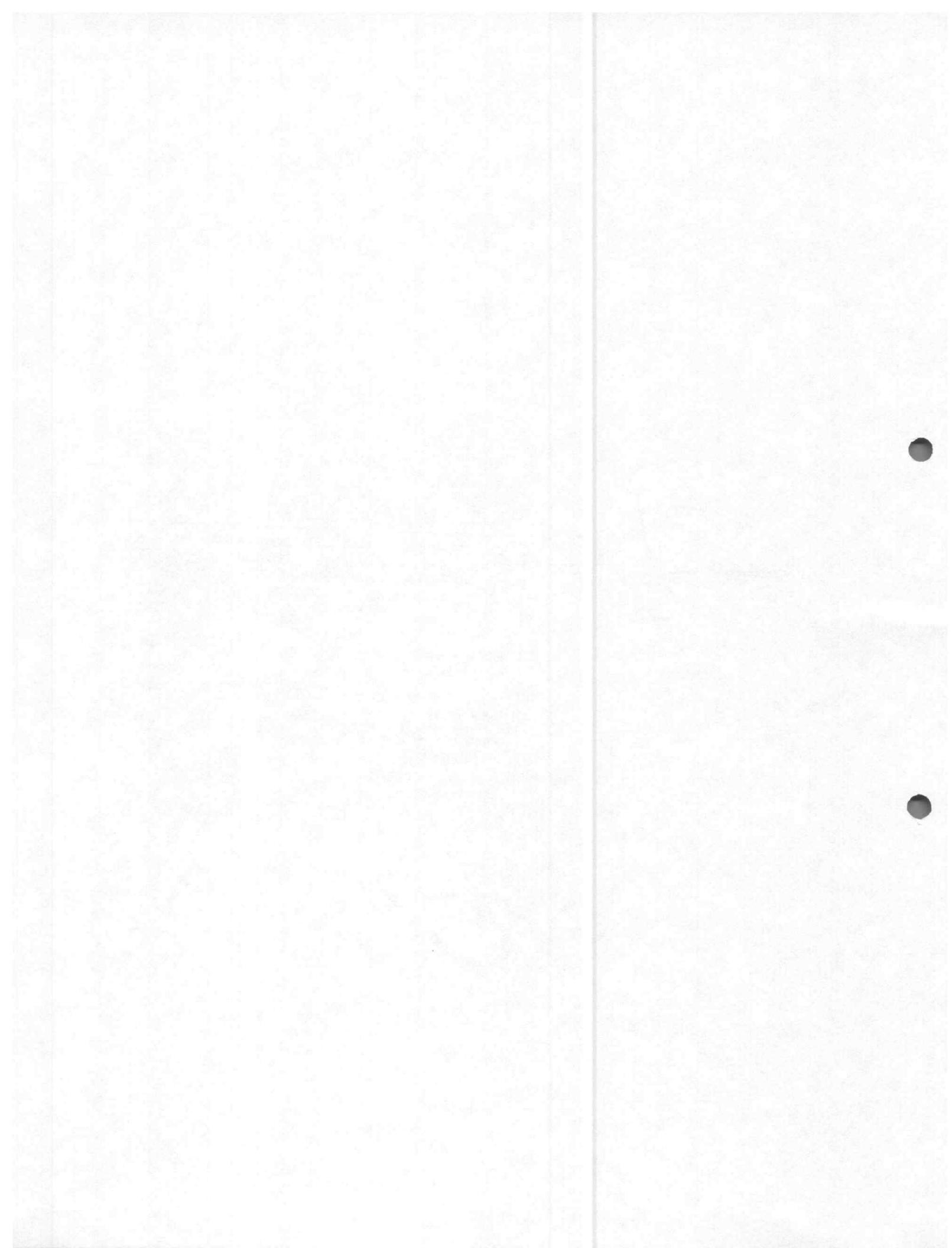
Verifique en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
AE0Y8LNJ79PYDFL7

INDICE DERECHO

**FIRMA TOMADA FUERA DEL DESPACHO**



*[Handwritten signature]*



Bogotá, D.C., 02 de junio de 2023

*colp*

**PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**

**CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.143.388 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación legal de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S** identificada con NIT 900.362.359-6, con Matrícula Mercantil N° 01998460, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual adjunta, quien actúa como Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA** identificado con NIT 830.054.090-6, por medio del presente escrito y en calidad de Promitente Vendedor manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a **DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.278.841 de Bogotá y a **DANIELA GOMEZ YAGUARA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.780.728 expedida en Bogotá, funcionarios de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, funcionarias de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.** que ostenta la calidad de Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA**, para que, en nombre y representación de la sociedad **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, suscriba los documentos que se relacionan en este poder, respecto de las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del proyecto **LUNA**, las cuales se construirán sobre un predio situado en las siguientes direcciones **CALLE 17#14-22** y **CALLE 17#13-22** (Barrio la Primavera), de la actual nomenclatura urbana del municipio de Chía, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número **50N-20602551** y **50N-20602552** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, los siguientes documentos:

- Contratos de Vinculación.

Queda la apoderada facultada para realizar todos los actos, gestiones, diligencias y demás documentos necesarios para el perfeccionamiento de este mandato.

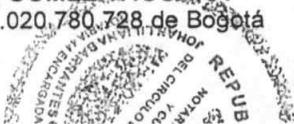
Atentamente,

**CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTINEZ**  
C.C. No. 79.143.388 de Bogotá  
Representante Legal  
**PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**

Aceptamos,

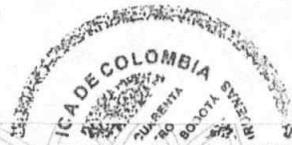
**DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ**  
C.C. No. 1.026.278.841 de Bogotá

**DANIELA GOMEZ YAGUARA**  
C.C. No. 1.020.780.728 de Bogotá





*[Handwritten signature]*



**NOTARIA 44**  
Diana Marcela Duarte Maldonado  
C.C. 1.032.411.726

**NOTARIA 44 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS  
NOTARIA 44 DE BOGOTÁ ENCARGADA  
RECONOCIMIENTO Y PRESENTACIÓN  
PERSONAL**



Compareció:

**PEÑALOZA MARTINEZ CARLOS HERNAN**

identificado con: C.C. 79143388

Verifique en  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

y declaró que la firma y  
huella que aparecen en el  
presente documento son  
suyas, y que el contenido  
del mismo es cierto.

MGT

**H5R4EMWLKVL94FVR**



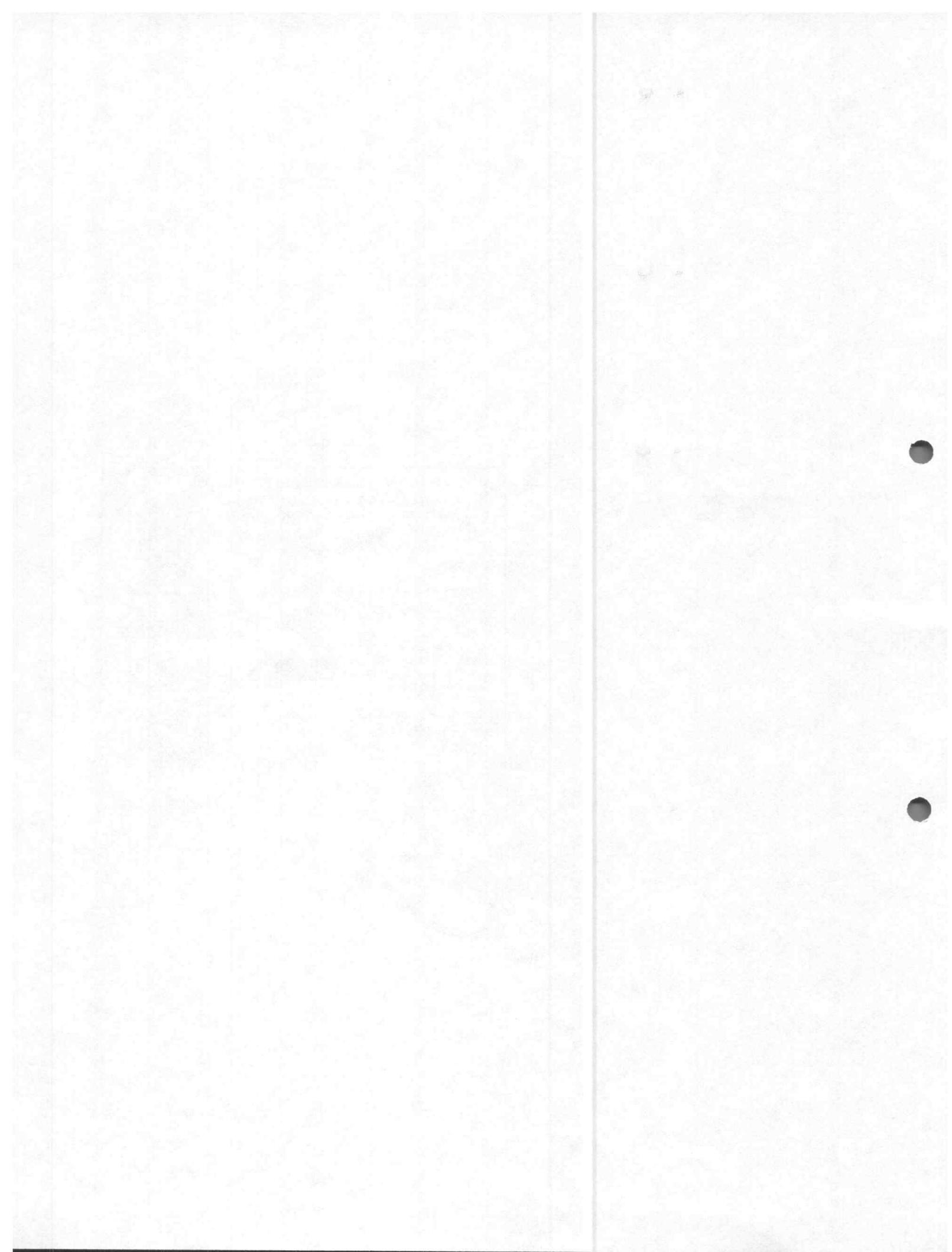
Bogotá D.C. 7/06/2023  
3fsc22vv3exw2

INDICE DERECHO



*[Handwritten signature]*

**COPIA TOMADA  
DEL ORIGINAL**



Bogotá, D.C., 05 de junio de 2023

### PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

**BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.451.831 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación legal de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** identificada con NIT 800.093.117-3, sociedad constituida mediante escritura pública número 631 del 02 de abril de 1990 de la Notaría 17 de Medellín y con Matrícula Mercantil N° 01223254, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual adjunta, quien actúa como Fideicomitente Constructor del **FIDEICOMISO LUNA** identificado con NIT 830.054.090-6, por medio del presente escrito y en calidad de Promitente Vendedor manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a **DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.278.841 de Bogotá y a **DANIELA GOMEZ YAGUARA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.780.728 expedida en Bogotá, funcionarias de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, que ostenta la calidad de Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA**, para que, en nombre y representación de la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, suscriba los documentos que se relacionan en este poder, respecto de las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del proyecto **LUNA**, las cuales se construirán sobre un predio situado en las siguientes direcciones **CALLE 17#14-22** y **CALLE 17#13-22** (Barrio la Primavera), de la actual nomenclatura urbana del municipio de Chía, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número **50N-20602551** y **50N-20602552** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, los siguientes documentos:

1. Los contratos de Promesa de Compra-venta de los bienes construidos en desarrollo del proyecto LUNA, pactando en ellos el precio de venta.
2. Los otrosíes que modifiquen el contrato.
3. Los contratos de cesión.
4. Los desistimientos.
5. Las cartas de terminación unilateral.

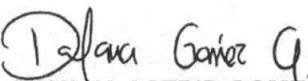
Así mismo, la apoderada queda facultada para suscribir las cartas de autorización para desembolso de ahorro programado, subsidios de vivienda y cesantías otorgados a los promitentes compradores de las unidades del proyecto en mención. Estos recursos, en todo caso, conforme a lo previsto en el contrato fiduciario, deberán ser consignados a favor del Patrimonio Autónomo descrito.

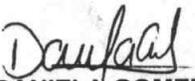
Queda la apoderada facultada para realizar todos los actos, gestiones, diligencias y demás documentos necesarios para el perfeccionamiento de este mandato

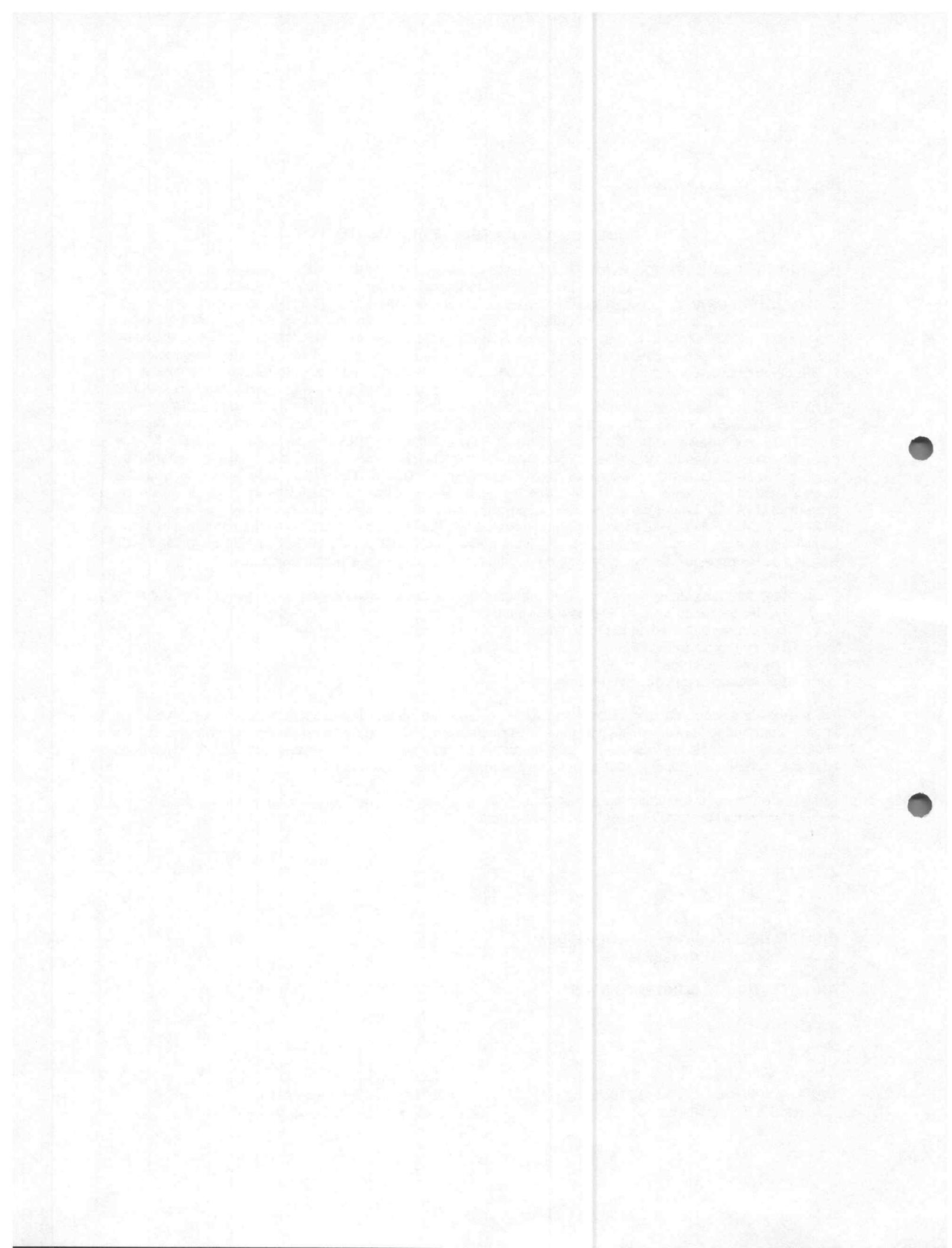
Atentamente,

  
**BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**  
C.C. No. 52.451.831 de Bogotá  
Representante Legal  
**ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**

Aceptamos,

  
**DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ**  
C.C. No. 1.026.278.841 de Bogotá

  
**DANIELA GOMEZ YAGUARA**  
C.C. No. 1.020.780.728 de Bogotá



**NOTARIA 35** DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

CARLOS AREVALO PACHON  
NOTARIO 35 DE BOGOTA (E)



Compareció:  
**LAVERDE RODRIGUEZ BEATRIZ HELENA**

Quien se identificó con: C.C. **52451831**

y manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.

En constancia firma nuevamente y por solicitud suya estampa la huella de su índice derecho.

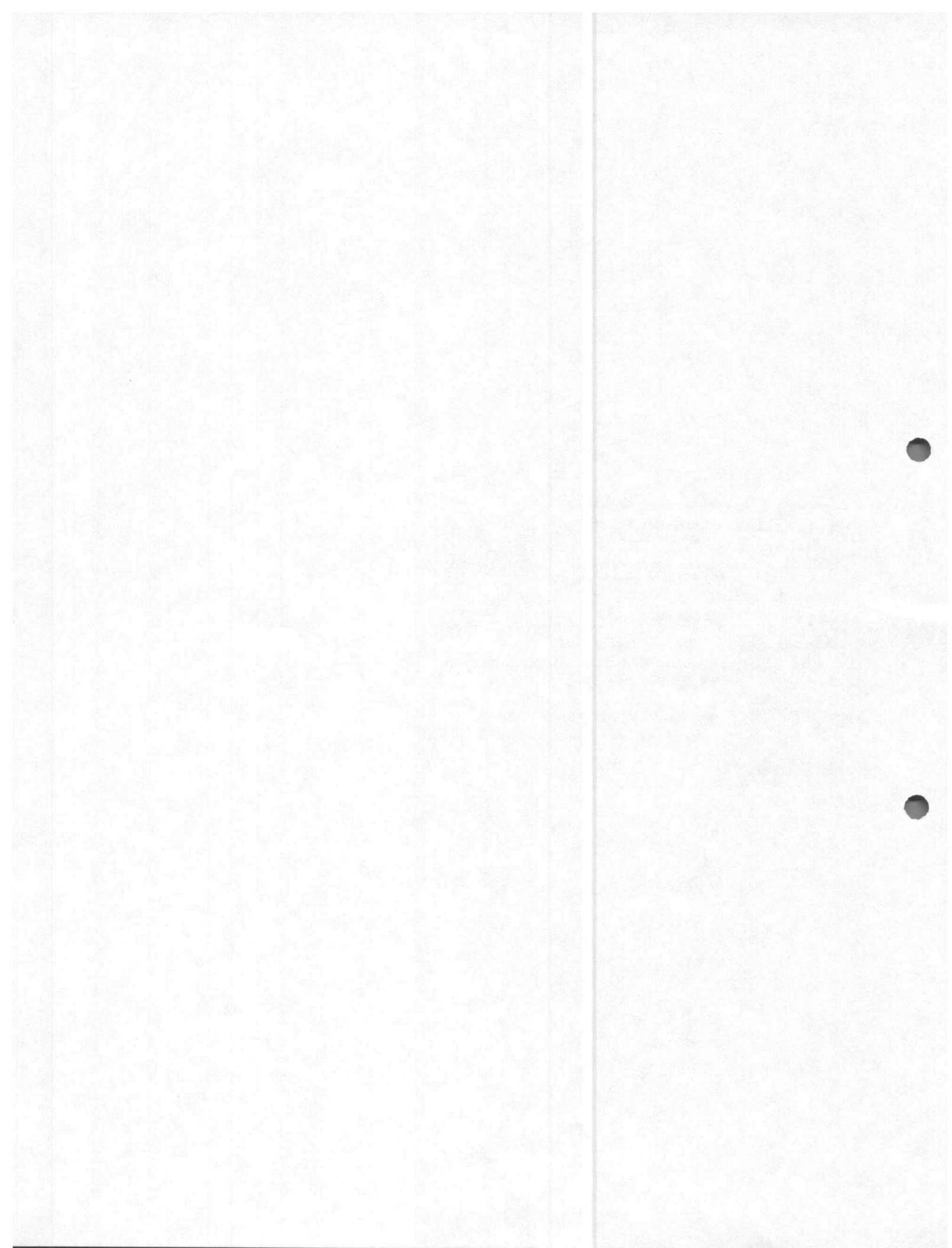
"La certificación de la huella causa derechos notariales según tarifa"



Bogotá D.C. 7/06/2023  
dxedsr3s4cwx3

www.notariaenlinea.com  
TN5VCNC2W1P7LNQ8





Bogotá, D.C., 02 de junio de 2023

**PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**

**BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 52.451.831 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación legal de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** identificada con NIT 800.093.117-3, sociedad constituida mediante escritura pública número 631 del 02 de abril de 1990 de la Notaría 17 de Medellín y con Matrícula Mercantil N° 01223254, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual adjunta, quien actúa como Fideicomitente Constructor del **FIDEICOMISO LUNA** identificado con NIT 830.054.090-6, por medio del presente escrito y en calidad de Promitente Vendedor manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente **CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTINEZ** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.143.388 expedida en Bogotá, a **DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.026.278.841 de Bogotá y a **DANIELA GOMEZ YAGUARA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.780.728 expedida en Bogotá, funcionarios de **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.** que ostenta la calidad de Fideicomitente Estructurador y Comercializador del **FIDEICOMISO LUNA**, para que, en nombre y representación de la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, suscriba los documentos que se relacionan en este poder, respecto de las unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del proyecto **LUNA**, las cuales se construirán sobre un predio situado en las siguientes direcciones **CALLE 17#14-22** y **CALLE 17#13-22** (Barrio la Primavera), de la actual nomenclatura urbana del municipio de Chía, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número **50N-20602551** y **50N-20602552** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, los siguientes documentos:

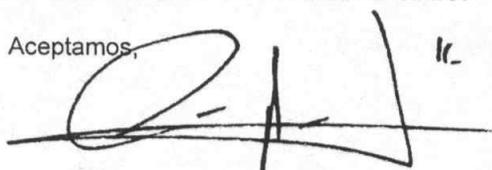
- Contratos de Vinculación.

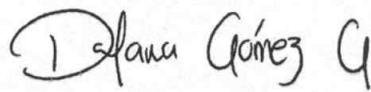
Queda la apoderada facultada para realizar todos los actos, gestiones, diligencias y demás documentos necesarios para el perfeccionamiento de este mandato.

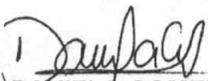
Atentamente, ,

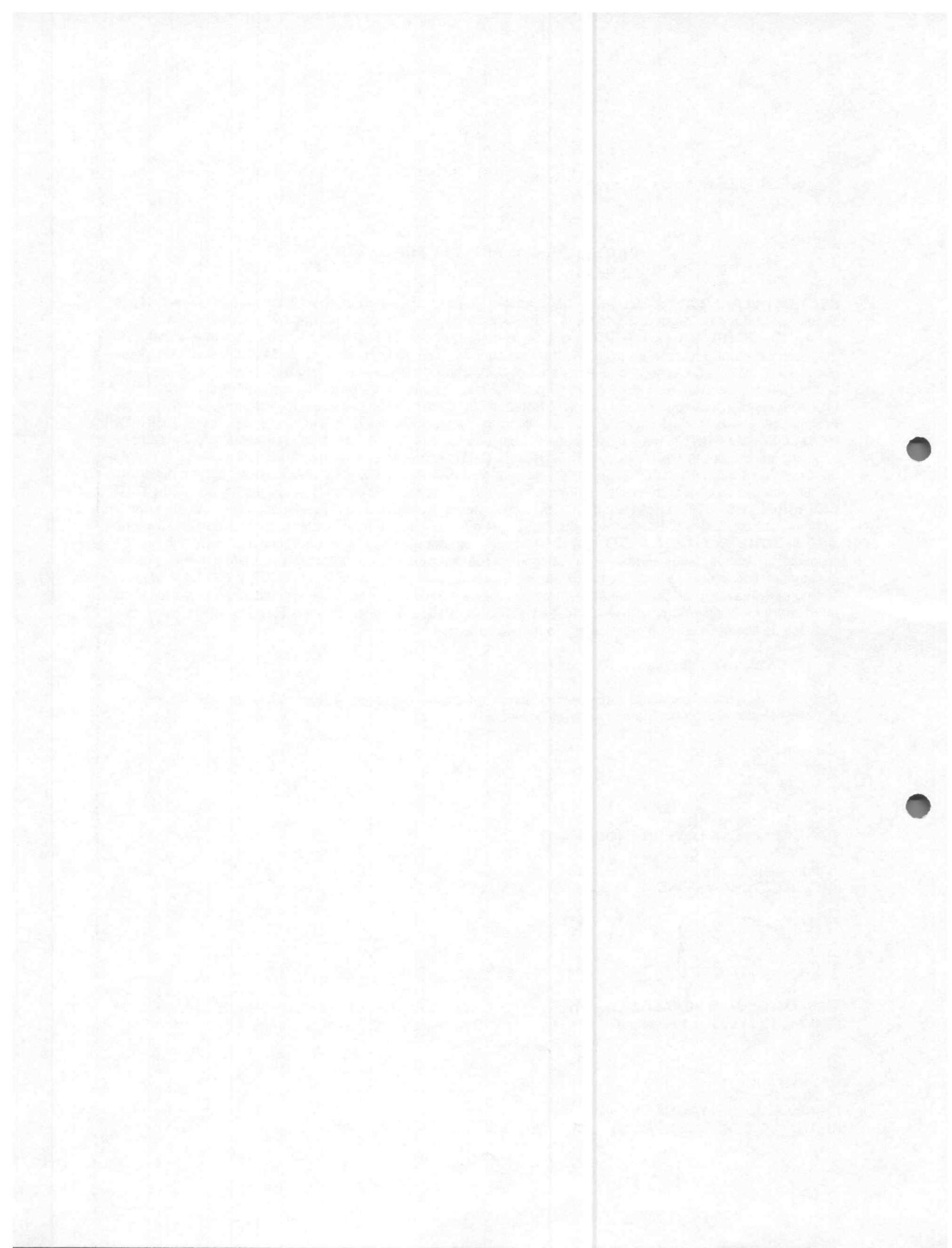
  
**BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**  
C.C. No. 52.451.831 de Bogotá  
Representante Legal  
**ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**

Aceptamos,

  
**CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTINEZ**  
C.C No. 79.143.388 de Bogotá

  
**DAYANA ASTRID GOMEZ GUTIERREZ**  
C.C. No. 1.026.278.841 de Bogotá

  
**DANIELA GOMEZ YAGUARA**  
C.C No. 1.020.780.728 de Bogotá



**NOTARIA 35** DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

**CARLOS AREVALO PACHON**  
NOTARIO 35 DE BOGOTA (E)



Compareció:  
**LAVERDE RODRIGUEZ BEATRIZ HELENA**

Quien se identificó con: C.C. **52451831** IU

www.notariaenlinea.com  
HIWWI42RZE0CN050

y manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.

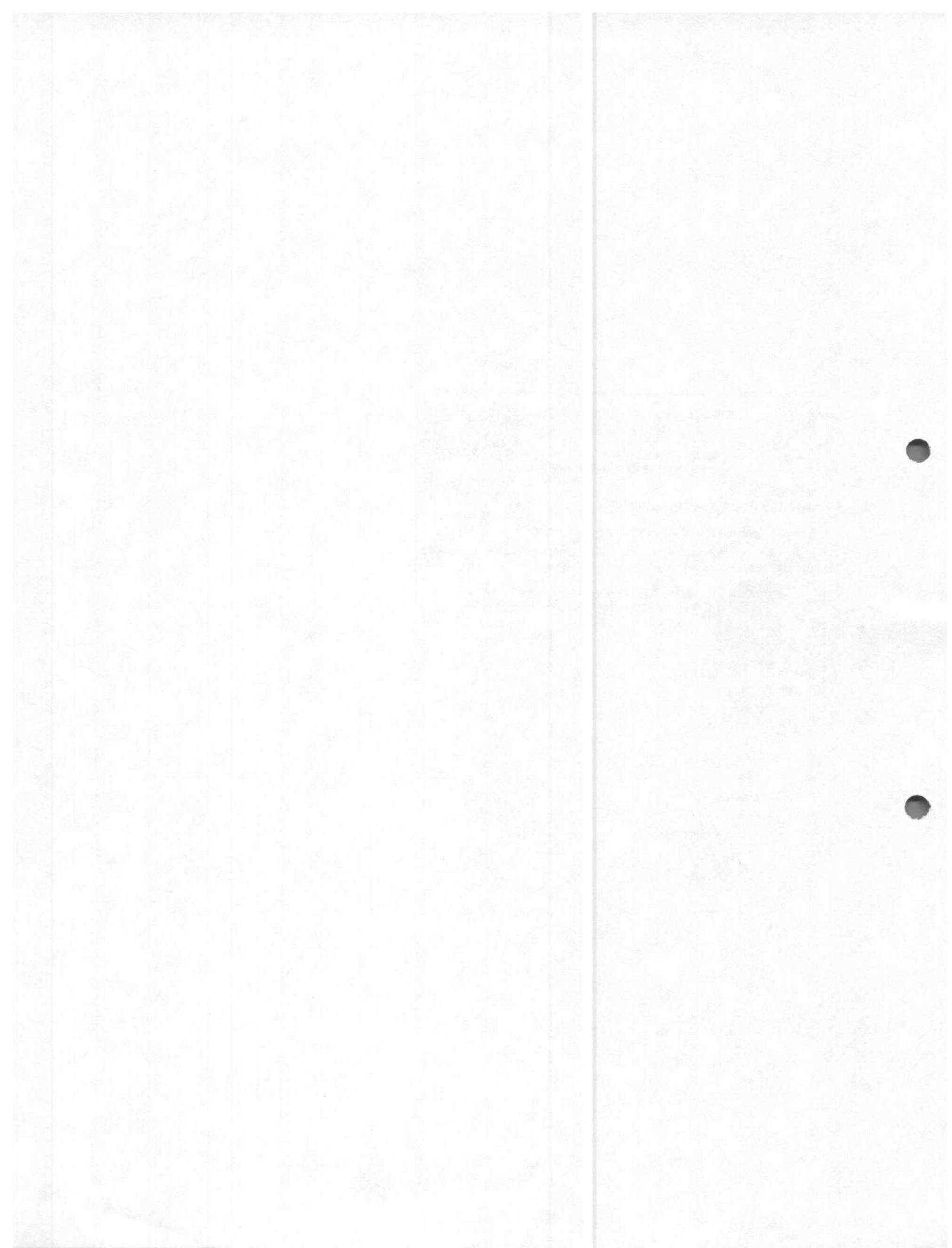
En constancia firma nuevamente y por solicitud suya estampa la huella de su indice derecho.

"La certificación de la huella causa derechos notariales según tarifa"



Bogotá D.C. 7/06/2023  
rd4re5cevf3dc







DIRECCION DE  
URBANISMO

LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO

Página 1 de 3

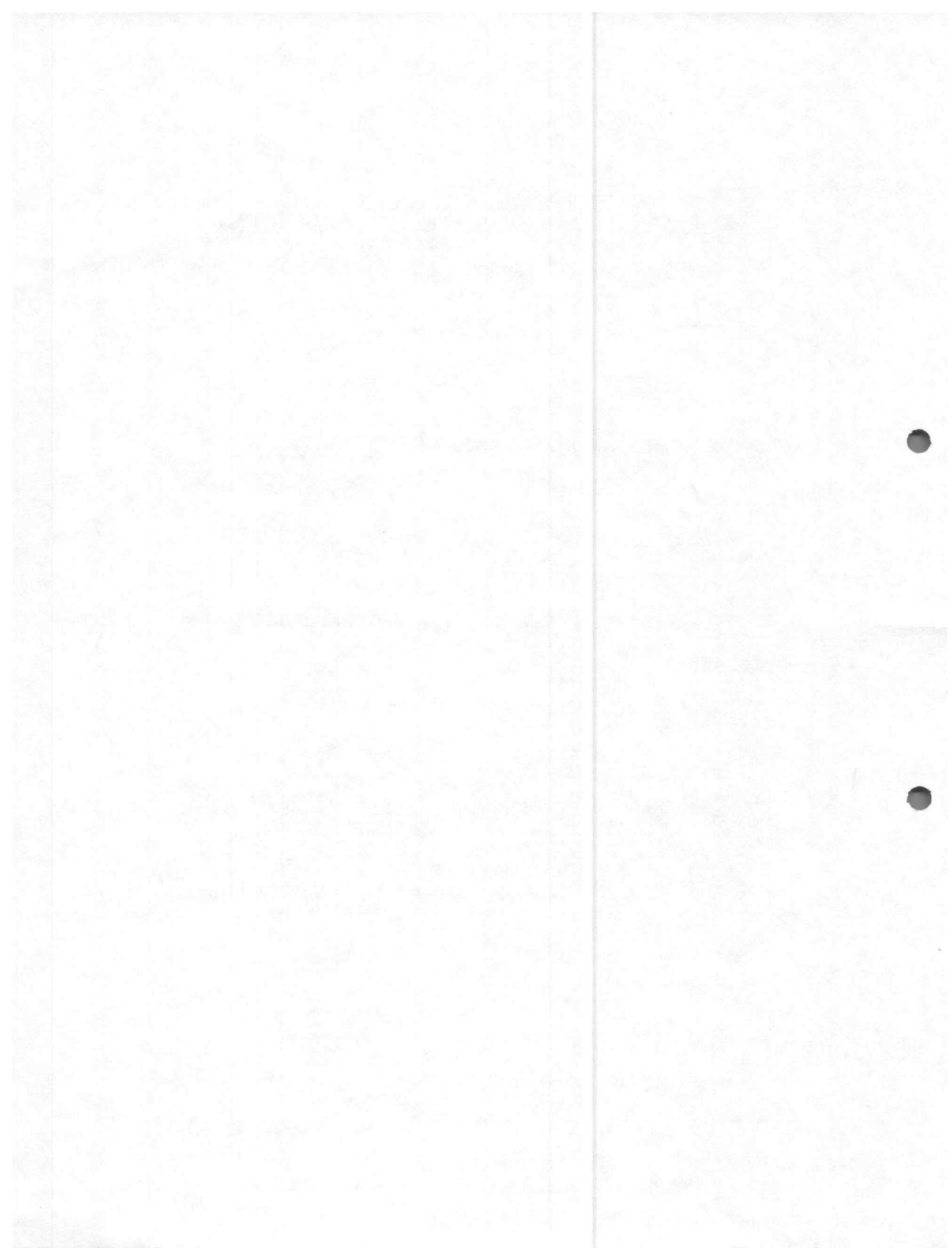
Radicación Numero:

20229999916238

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NÚMEROS CATASTRALES:	01-00-0184-0001-000 01-00-0184-0328-000	TITULARES:	
NÚMEROS DE MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20602551 50N-20602552	ALFREDO MENDEZ GOMEZ ALVARO ENRIQUE PINILLA GARCIA	C.C 17043594 C.C. 19123299
ESTRATO:	3		
NORMA:	Acuerdo 17 de 2000 Decreto Municipal 803 de 2019		
DIRECCIÓN:	CALLE 17 14 - 22 (Antes LOTE UNO (1)) CALLE 17 13 - 22 (Antes LOTE DOS (2)) Barrio La Primavera		
2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2023158	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	48 MESES		
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	REFERENCIA	No APROBACIÓN UNIDADES
FECHA DE EXPEDICION:	24/05/2023	UN	004/23 9
		ON	078/23 704
		CE	012/23 1
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	SILVIA CONSTANZA BOJACA ALBA	MP:	A25131999-52053752 TEL: ---
ARQ PROYECTISTA:	SEBASTIAN VERSWYVEL FIGUEROA	MP:	A41992010-80872855 TEL: 3103046282
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	MP:	25202-32202 CND TEL: ---
ING. CIVIL (Revisor Independiente Diseños Estructurales)	CARLOS ARTURO CASTRO SILVA	MP:	25202-07023 CND TEL: ---
ING. CIVIL (Geotecnista)	ALFONSO URBIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489 CND TEL: 6347906
4. DATOS DEL PROYECTO			
ÁREA PREDIOS:	13613 M2	CUBIERTA:	1 %
ÁREA NETA:	13613 M2	EST. PRIVADOS:	143 UN
FRENTE:	132.52 ML	EST. VISITANTES:	47 UN
ÁREA APROBADA:	0.00 M2	ALCOBAS	1056 UN
ÁREA A LIQUIDAR:	36438 M2	BAÑOS	880 UN
ÁREA TOTAL:	36438 M2	PISOS:	11 UN
ÁREA LIBRE:	6970,13 M2	APR. BAJO CUBIERTA:	0 UN
AIS. ANTERIOR:	5,50 ML	SÓTANO:	1 UN
AIS. POSTERIOR:	11,00 ML	SEMISÓTANO:	0 UN
AIS. LATERAL A:	5,50 ML	VOLADIZO:	0,00 ML
AIS. LATERAL B:	5,50 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	13613,38 M2	IMPUESTO PREDIAL	13613 M2
		LEV. TOPOGRAFICO	13613 M2
5. VECINOS COLINDANTES			
Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, se comunicó a: MUNICIPIO DE CHIA, DAGOBERTO SUAREZSANDRA RIAÑO, SANTIAGO IBAÑEZ, ODILIO CRUZ, ADONAI ACHURY, ELDA GOMEZ, PEDRO NEL LEÓN SOR MARLENE FORERO, HERMELINDA LEÓN ACHURY, MARIA CONSUELO RIVEROS, JAIRO ARMANDO RODRIGUEZ, ROSALBINA RICO, ANA MARINA CARRION, JUAN CARLOS GUAVITA, con el fin de que también, si lo consideran pertinente, puedan constituirse como parte del proceso de licenciamiento y hacer valer sus derechos.			
6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS			
	CUADRO DE ÁREAS GENERAL		
	PISO	Área Total	
	Sótano	1900,00 m2	
	1	3152,15 m2	
	2	3194,04 m2	
	3	3194,04 m2	
	4	3181,16 m2	
	5	3184,71 m2	
	6	3172,90 m2	
	7	3079,80 m2	
	8	3054,80 m2	
	9	3054,80 m2	
	10	3054,80 m2	
	11	3054,80 m2	
	Cubierta	160,00 m2	
	TOTAL	36438,00 m2	

ALCALDIA MUNICIPAL  
CHIA - CUNDINAMARCA

Chia - Cundinamarca - 11 - 23  
PBX: 804 4444 Ext: 2118 - 2107  
urbanismo@chia.gov.co  
www.chia-cundinamarca.gov.co





**7. OBSERVACIONES**

En la presente licencia urbanística se otorga LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO para los predios objeto de la solicitud, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO para la edificación de OCHO (8) TORRES DE APARTAMENTOS CON DESTINO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE TIPO VIS Y UN EDIFICIO DE SEIS (6) PLANTAS Y TERRAZA CON DESTINO A SERVICIOS COMUNALES, correspondiente a setecientos cuatro (704) unidades habitacionales, ciento cuarenta y tres (143) parqueaderos para residentes, cuarenta y siete (47) parqueaderos de visitantes, cuarenta y siete (47) estacionamientos para motocicletas y treinta y ocho metros cuadrados (38 m2) destinados a cicleros, según consta en los planos arquitectónicos que hacen parte integral de la presente licencia urbanística.

**CESIONES TIPO A**

Vivienda VIS = 25% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE Decreto Municipal 803 de 2019 Artículo 5, (13398,65 m<sup>2</sup> \* 25 %) = 3349,66 m<sup>2</sup>  
 Concertación Cesiones Públicas Oficio GI-0092023 Radicado 20236100008611 IDUVI.

Es obligación del propietario, urbanizador y/o apoderado, efectuar ante el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial (IDUVI) o quien haga sus veces, el trámite respectivo al pago y/o entrega de las Cesiones tipo A, correspondientes al proyecto aprobado mediante la presente licencia urbanística.

**REQUERIMIENTO ÁREA VIP**

De conformidad a los estipulado en el decreto nacional 75 de 2013 y el artículo 16 del Decreto Municipal 803 de 2019 para la totalidad del proyecto se tiene la obligación de 2679,73 m<sup>2</sup> equivalentes al 20% del área propuesta para vivienda de interés social de la totalidad del proyecto, la cual deberá ser entregada o compensada en dinero con el instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial de Chía. (Véase Oficio GI-0092023 Radicado 20236100008611 IDUVI).

**ESTUDIO DE AMENAZAS Y RIESGOS**

Dado que los predios objeto de la solicitud contaban con una delimitación de áreas en riesgo según lo contenido en la cartografía oficial del Acuerdo 17 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Chía), se presentan ESTUDIOS DETALLADOS ante la DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA con el fin de actualizarlos y obtener el visto bueno técnico para la viabilidad de desarrollo de esta área. (Véase Oficio D.O.T.P. 0281-2023 Respuesta a radicación 20239999902993).

**DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS**

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 proferida 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**

- ESCRITURA 1092 del 29-10-2009 NOTARIA 1 DE BOGOTÁ – DIVISION MATERIAL

**8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION**

TIPO DE USO:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	FORMULA
VALOR UVY 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.
COEF. ZONA (K)	2,00	(ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 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 2016).
COEF. EST/USO (E/C)	0,8	
AREA A LIQUIDAR (M2) VIVIENDA	29459,2	
AREA A LIQUIDAR ZONAS COMUNES	6978,8	
VALOR PAGADO	\$ 2003485751	

**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 vital.

**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 DELINEACIÓN**

Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2022398, realizando pago según Factura No 2023000564 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 25/01/2023, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 107 de 2016, 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 DE URBANIZACIÓN Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR de la siguiente forma: URB-1, A001, A002, A003, A004, A005, A006, A007, A008, A009, D001, A101, A102, A103, A104, A105, A106, A107, A108, A109, A110, A201, A202, A203, A204, A205, A206, A207, A208, A209, A301, A302, A303, A304, A305, A306, A307, A308, A309, A310 y A311. (Total planos urbanísticos y arquitectónicos aprobados en la presente licencia urbanística: Cuarenta y un (41) planos aprobados).

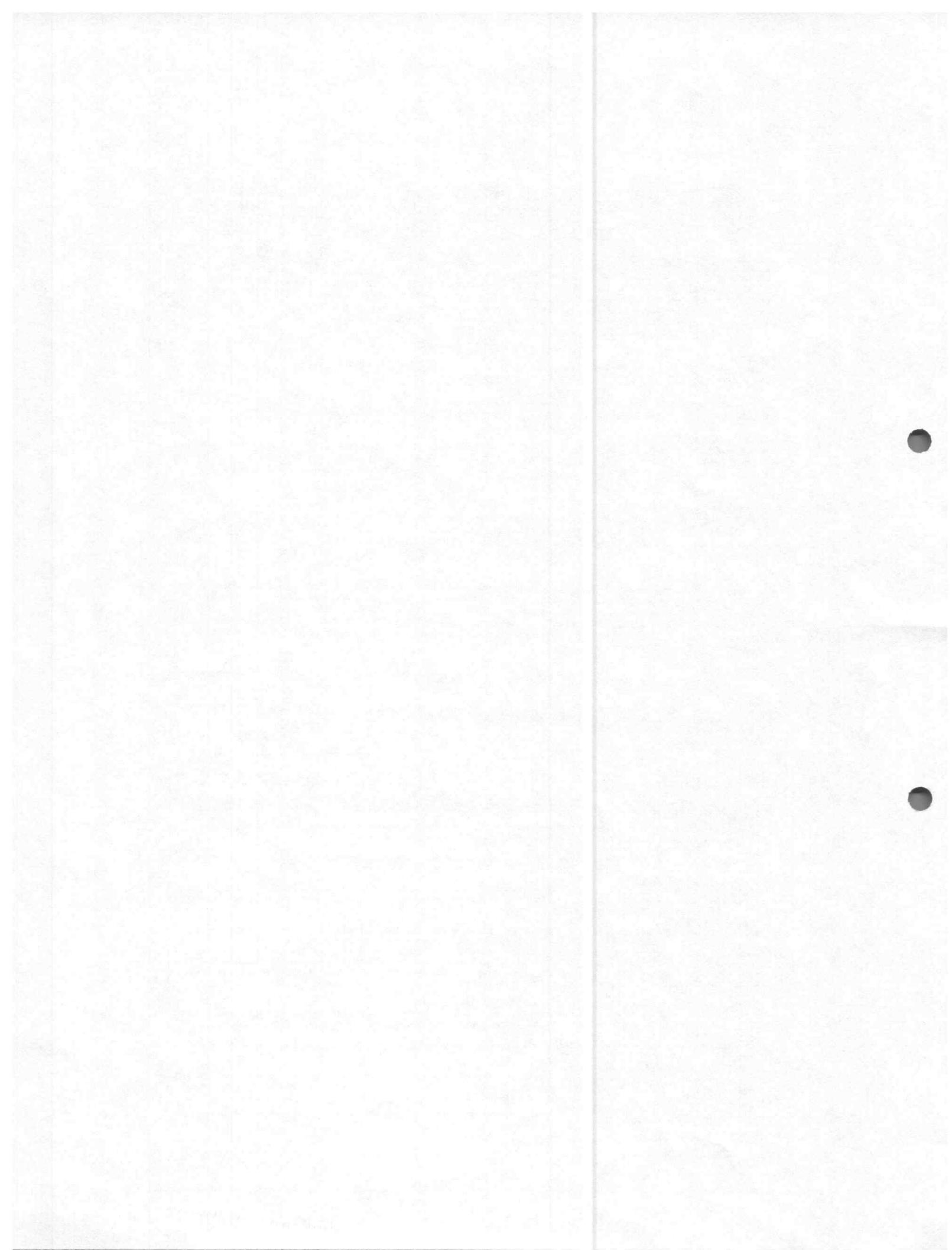
**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)**

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 en el Acuerdo 17 de 2000 y el Decreto Municipal 803 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 definan 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, adición 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 términos 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 resolutoria 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 términos 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  
VALORACION TECNICA  
VALORACION JURIDICA

ARQ. MIGUEL DAVID CALDERON  
ING. LEONARDO ANDRES NEIRA  
ABG. GEMILE GARCIA PULIDO

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
DIRECCION DE URBANISMO

En Chia, a los 25 MAY 2023

Personalmente la suscrita Secretaría notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 16238-22 o resolución 158-23 con aprobación 158-23.

El notificado Alfredo Merdeza Quijpe

Quien notifica [Signature] CC 17043594

Renuncio a terminos  
*[Handwritten Signature]*  
CC 17.043594

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
DIRECCION DE URBANISMO

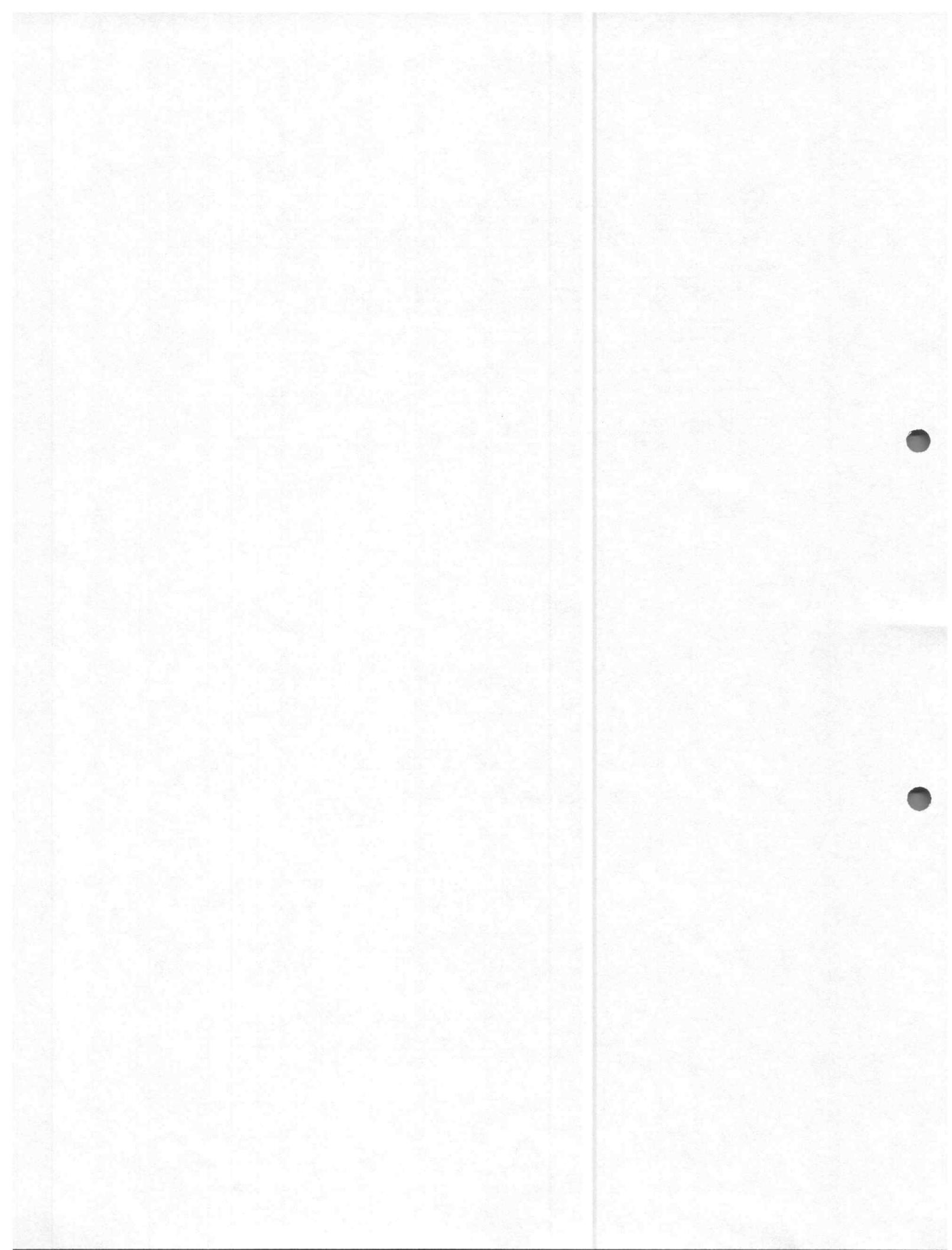
En Chia, a los 25 MAY 2023

Personalmente la suscrita Secretaría notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 16238-22 o resolución 158-23 con aprobación 158-23.

El notificado Alvaro Pirella + [Signature]

Quien notifica [Signature] CC 19123299

Renuncio a terminos  
*[Handwritten Signature]*  
CC 19123299





ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

Secretaría de  
**Planeación**



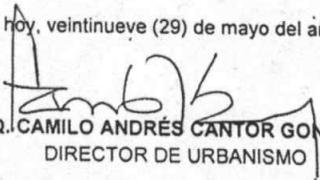
#### CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20229999916238** se concedió licencia de construcción en la modalidad de DESARROLLO Y OBRA NUEVA N° 2023158, con referencias **UN 04/23 ON 78/23 CE 12/23** cuyos titulares son ALFREDO MENDEZ GÓMEZ cc 17043594 y ALVARO ENRIQUE PINILLA GARCIA cc 19123299 sobre el predio identificado con números catastrales **01-00-0184-0001-000** y **01-00-0184-0328-000** y folios de matrícula inmobiliaria **50N-20602551** y **50N-20602552**, la cual fue notificada el día veinticinco (25) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

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)

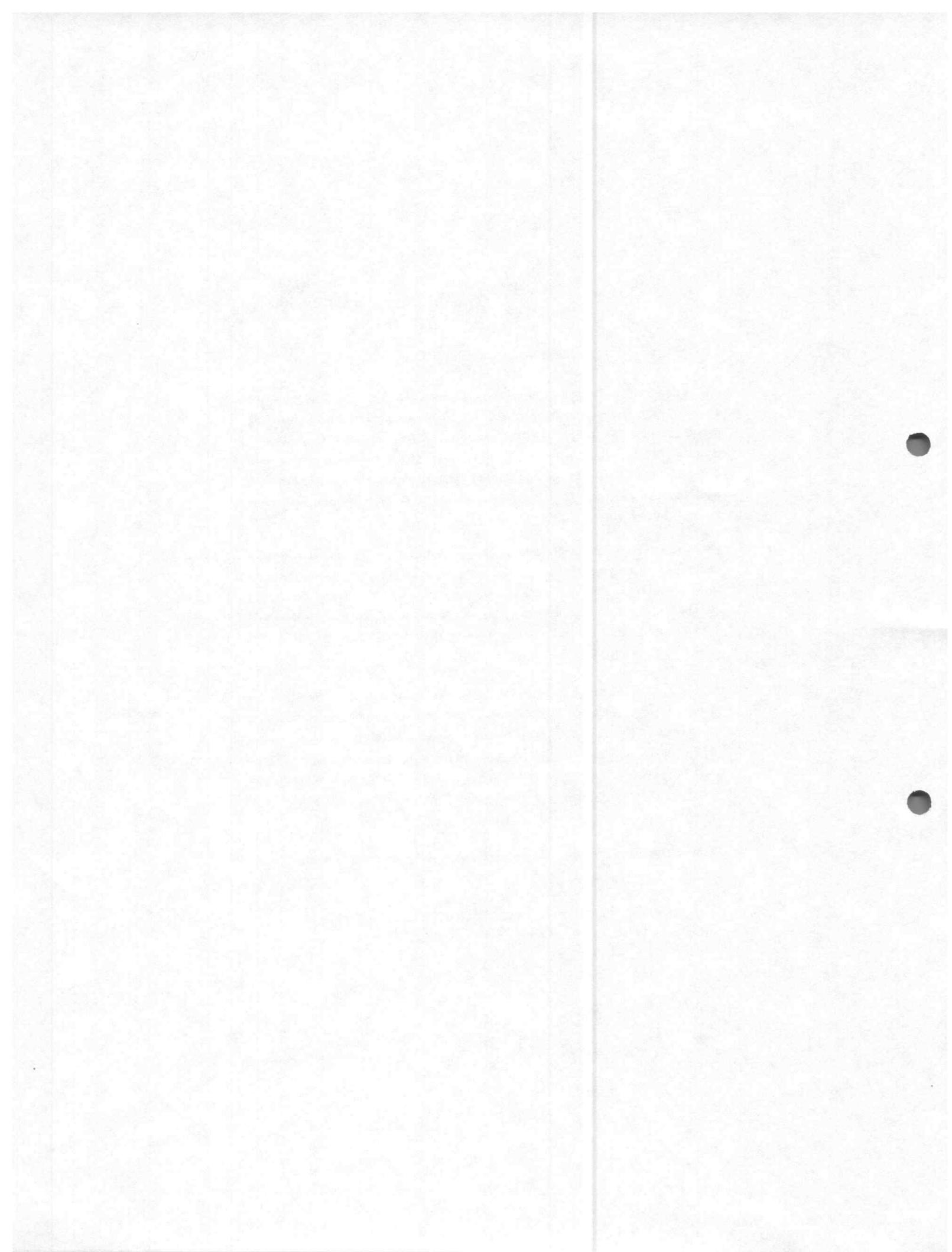
Que el suscrito Director de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, en virtud de lo dispuesto en los artículos 76 y SS, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), una vez revisado el expediente en cita, deja **CONSTANCIA** que el día **veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el inciso anterior, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo con lo contemplado en los artículos 87 y SS ibídem.

Esta constancia, se firma hoy, veintinueve (29) de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

  
ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ  
DIRECTOR DE URBANISMO



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



Bogotá D.C., 05 de junio de 2023

Señores  
**Secretaría de Planeación del Municipio de Chía**  
Chía, Cundinamarca

**Asunto:** Fideicomiso Luna - Coadyuvancia a la solicitud de permiso de ventas y enajenación de unidades inmobiliarias residenciales.

Respetados señores:

**FIDEICOMISO LUNA**, identificado con Nit. 830.054.090-6, constituido mediante documento privado de fecha 28 de diciembre de 2022, cuyo vocero y administrador es **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** o **COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros constituida mediante escritura pública número 562 del 9 de abril de 1981, otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta, representada legalmente y en este acto por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá D.C., por medio del presente documento informa que el **FIDEICOMISO LUNA**, como propietario del inmueble identificado con los folios de matrícula Inmobiliaria No. 50N-20602552 y 50N-20602551 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, en los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario denominado **LUNA**, coadyuva el trámite de radicación de documentos para obtener permiso de ventas y enajenación correspondiente al Proyecto Inmobiliario **PROYECTO LUNA**, ubicado en la Calle 17 No. 13-76 del municipio de Chía, el cual será adelantado por las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, identificada con NIT. 800.093.117-3, en su calidad de Fideicomitente Constructor e Inmobiliario y Desarrollador, **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 830.501.720-6, en su calidad de Fideicomitente Gerente del mencionado Fideicomiso y **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.362.359-6 en su calidad de Fideicomitente Promotor, Estructurador e Inmobiliario.

De conformidad con el contrato de fiducia mencionado, que regula en integridad las actividades y responsabilidades de las partes del contrato fiduciario, corresponde a los Fideicomitente antes citados, asumir la obligación de responder ante los promitentes compradores, ante terceros y ante la Fiduciaria, por la construcción y la terminación del Proyecto Inmobiliario Proyecto Luna, así como por el desarrollo, la construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la veracidad de las cifras, por la entrega del inmueble, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias de su actividad como promotor y/o constructor del Proyecto.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de diseñadores, constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del Proyecto de construcción, que se vaya a adelantar sobre el lote que forma parte del Fideicomiso. De modo que por ninguna razón, ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria deberán figurar como titulares de los trámites que se adelanten y, en general, no son responsables de las solicitudes, manejo, pago o actividades que le corresponden al gerente y constructor del Proyecto, ni el procedimiento administrativo que realizarán las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.** y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, toda vez que estas obligaciones y cargos le corresponden única y exclusivamente a estos, en virtud del contrato fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO LUNA**



Cordialmente,

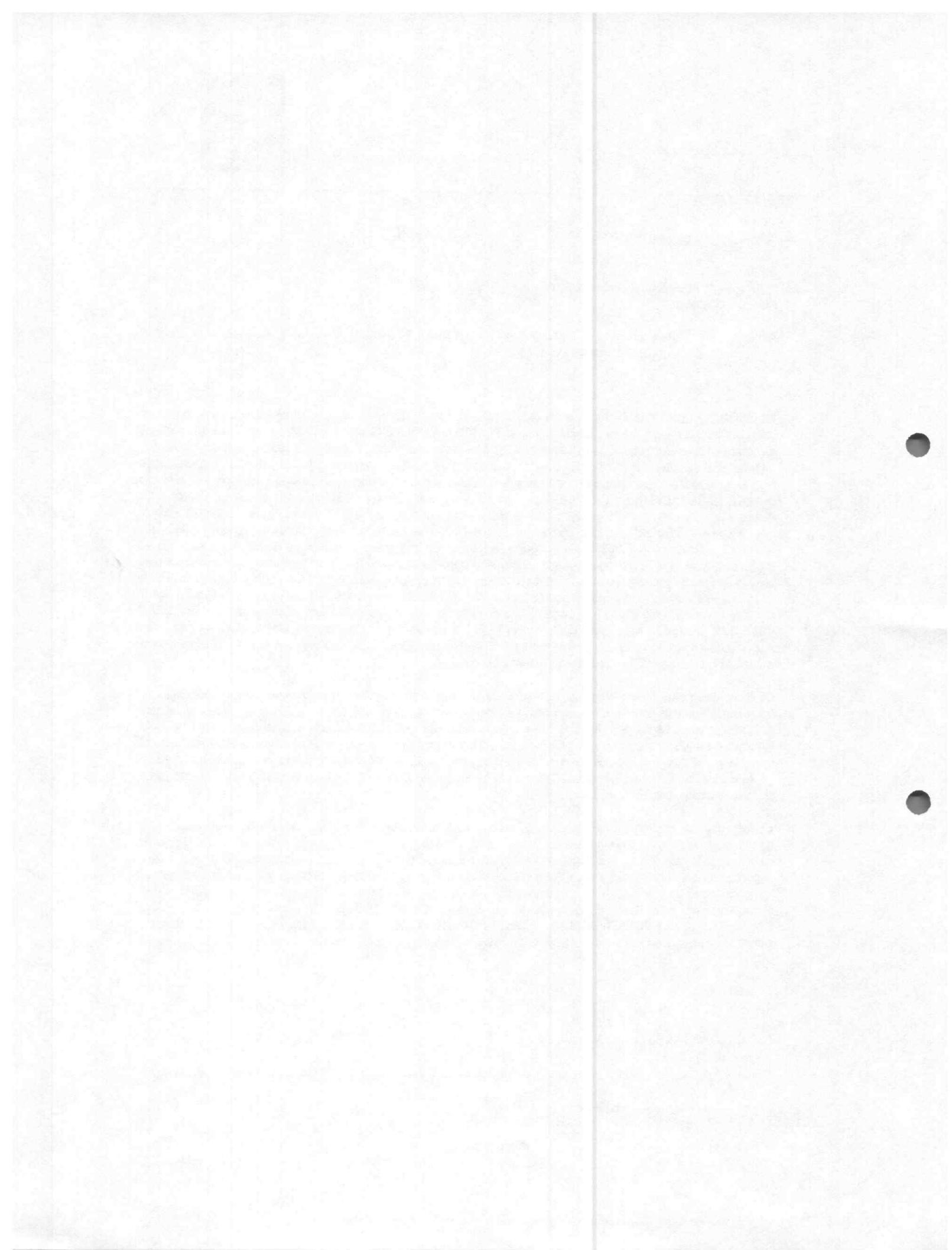


**LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**

Representante Legal

Colmena Fiduciaria actuando como vocera y administradora del Fideicomiso Luna Identificado con el NIT 830.054.090-6.

[www.colmenafiduciaria.com](http://www.colmenafiduciaria.com)



Bogotá D.C., 05 de junio de 2023

Señores  
**Secretaría de Planeación del Municipio de Chía**  
Chía, Cundinamarca

**Asunto:** Fideicomiso Luna - Coadyuvancia a la solicitud de permiso de ventas y enajenación de unidades inmobiliarias residenciales.

Respetados señores:

**FIDEICOMISO LUNA**, identificado con Nit. 830.054.090-6, constituido mediante documento privado de fecha 28 de diciembre de 2022, cuyo vocero y administrador es **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** o **COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros constituida mediante escritura pública número 562 del 9 de abril de 1981, otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta, representada legalmente y en este acto por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá D.C., por medio del presente documento informa que el **FIDEICOMISO LUNA**, como propietario del Inmueble identificado con los folios de matrícula Inmobiliaria No. 50N-20602552 y 50N-20602551 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, en los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario denominado **LUNA**, coadyuva el trámite de radicación de documentos para obtener permiso de ventas y enajenación correspondiente al Proyecto Inmobiliario **PROYECTO LUNA**, ubicado en la Calle 17 No. 13-76 del municipio de Chía, el cual será adelantado por las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, identificada con NIT. 800.093.117-3, en su calidad de Fideicomitente Constructor e Inmobiliario y Desarrollador, **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 830.501.720-6, en su calidad de Fideicomitente Gerente del mencionado Fideicomiso y **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.362.359-6 en su calidad de Fideicomitente Promotor, Estructurador e Inmobiliario.

De conformidad con el contrato de fiducia mencionado, que regula en integridad las actividades y responsabilidades de las partes del contrato fiduciario, corresponde a los Fideicomitente antes citados, asumir la obligación de responder ante los promitentes compradores, ante terceros y ante la Fiduciaria, por la construcción y la terminación del Proyecto Inmobiliario Proyecto Luna, así como por el desarrollo, la construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la veracidad de las cifras, por la entrega del inmueble, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias de su actividad como promotor y/o constructor del Proyecto.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de diseñadores, constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del Proyecto de construcción, que se vaya a adelantar sobre el lote que forma parte del Fideicomiso. De modo que por ninguna razón, ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria deberán figurar como titulares de los trámites que se adelanten y, en general, no son responsables de las solicitudes, manejo, pago o actividades que le corresponden al gerente y constructor del Proyecto, ni el procedimiento administrativo que realizarán las sociedades **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S**, **PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S** y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, toda vez que estas obligaciones y cargos le corresponden única y exclusivamente a estos, en virtud del contrato fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO LUNA**

Cordialmente,

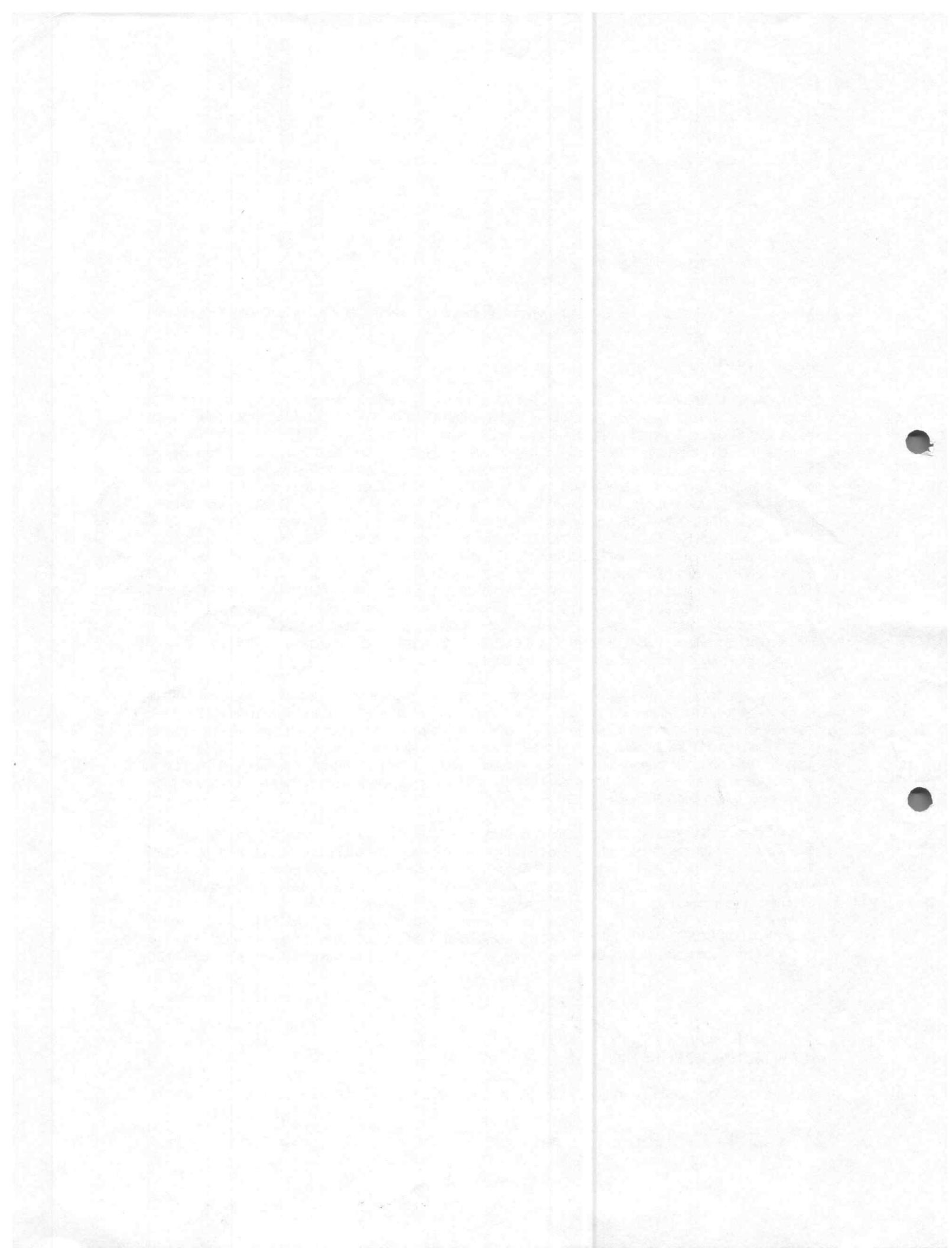
  
**LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**  
Representante Legal

Colmena Fiduciaria actuando como vocera y administradora del Fideicomiso Luna Identificado con el NIT 830.054.090-6.

[www.colmenafiduciaria.com](http://www.colmenafiduciaria.com)

*¿quien es?*





Bogotá, 16 de Junio de 2023

Señores  
Alcaldía Municipal de Chía  
Secretaría de Planeación  
Chía, Cundinamarca

Respetados señores:

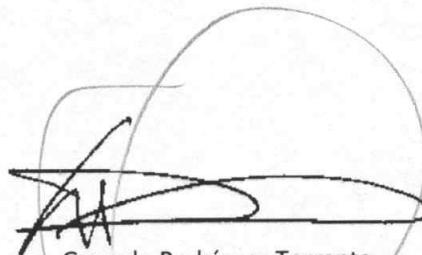
Por medio de la presente, informamos que el proyecto Luna, ubicado en la Vereda de Bojaca, Chía, Cundinamarca, está en estudio al interior del Banco tendiente a la aprobación de su financiación con crédito constructor de nuestra Entidad.

Examinado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20602551 y 50N-20602552 del 9 de junio de 2023, a que se refiere la escritura de adquisición 6052 del 29 de Diciembre de 2022 de la Notaria 44 de Bogotá, objeto de la hipoteca para la financiación, no se encontró discrepancia en la titulación del mismo.

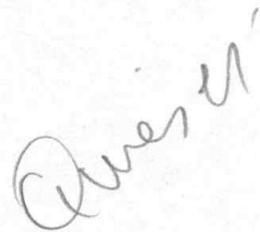
Esta operación estará respaldada por la hipoteca en mayor extensión que se deberá constituir a nombre de Banco Caja Social S.A. La Entidad se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando en la medida en que se vaya dando el pago proporcional del gravamen que afecte a cada unidad.

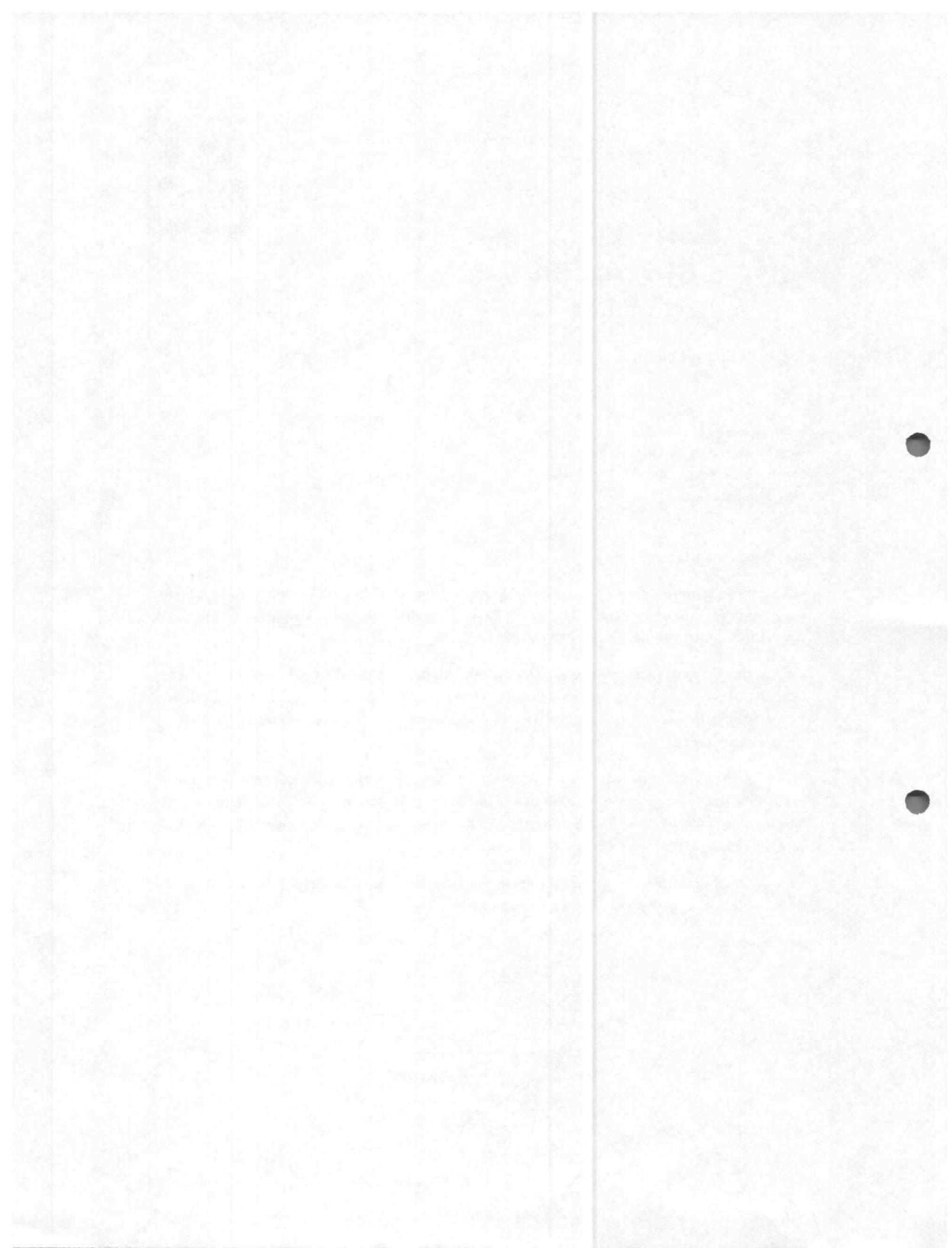
Esta información se expide a solicitud Fiduciaria Colmena S.A., y se destina para tramitar el Permiso de Ventas para el proyecto en mención.

Atentamente,



Gerardo Rodríguez Torrente  
Gerente Banca Constructor  
BANCO CAJA SOCIAL S.A.





**PRESUPUESTO FINANCIERO DE INGRESOS Y GASTOS**

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

FECHA DE ELABORACIÓN:	Mayo de 2023
SOLICITANTE:	PIJAO DESARROLLOS CORPORATIVOS SAS

**II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO**

NOMBRE DEL PROYECTO:	LUNA		
DIRECCIÓN:	CALLE 17#14-22, CALLE 17#13-22		
APARTAMENTOS:	704 UN	CASAS:	-
1. ÁREA DE LOTE (Utilizada para esta radicación):		13613	m2
2. COSTO DEL m2 DE LOTE (Utilizada para esta radicación):	\$	2.018.634,97	\$/m2
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (Utilizada para esta radicación):		36438	m2
4. COSTO DEL m2 DE CONSTRUCCIÓN (Utilizada para esta radicación):	\$	3.579.475,39	\$/m2

**III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

Descripción	Costo ( Pesos MCTE)	Costo por m2	% Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 27.479.677.788,46	\$ 754.148,90	21%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 65.874.981.089,91	\$ 1.807.864,90	51%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 25.653.757.526,16	\$ 704.038,57	20%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 8.505.479.659,71	\$ 233.423,34	7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 2.915.028.371,15	\$ 79.999,68	2%
<b>10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:</b>	<b>\$ 130.428.924.435,39</b>	<b>\$ 3.579.475,39</b>	<b>100%</b>

**IV. VENTAS**

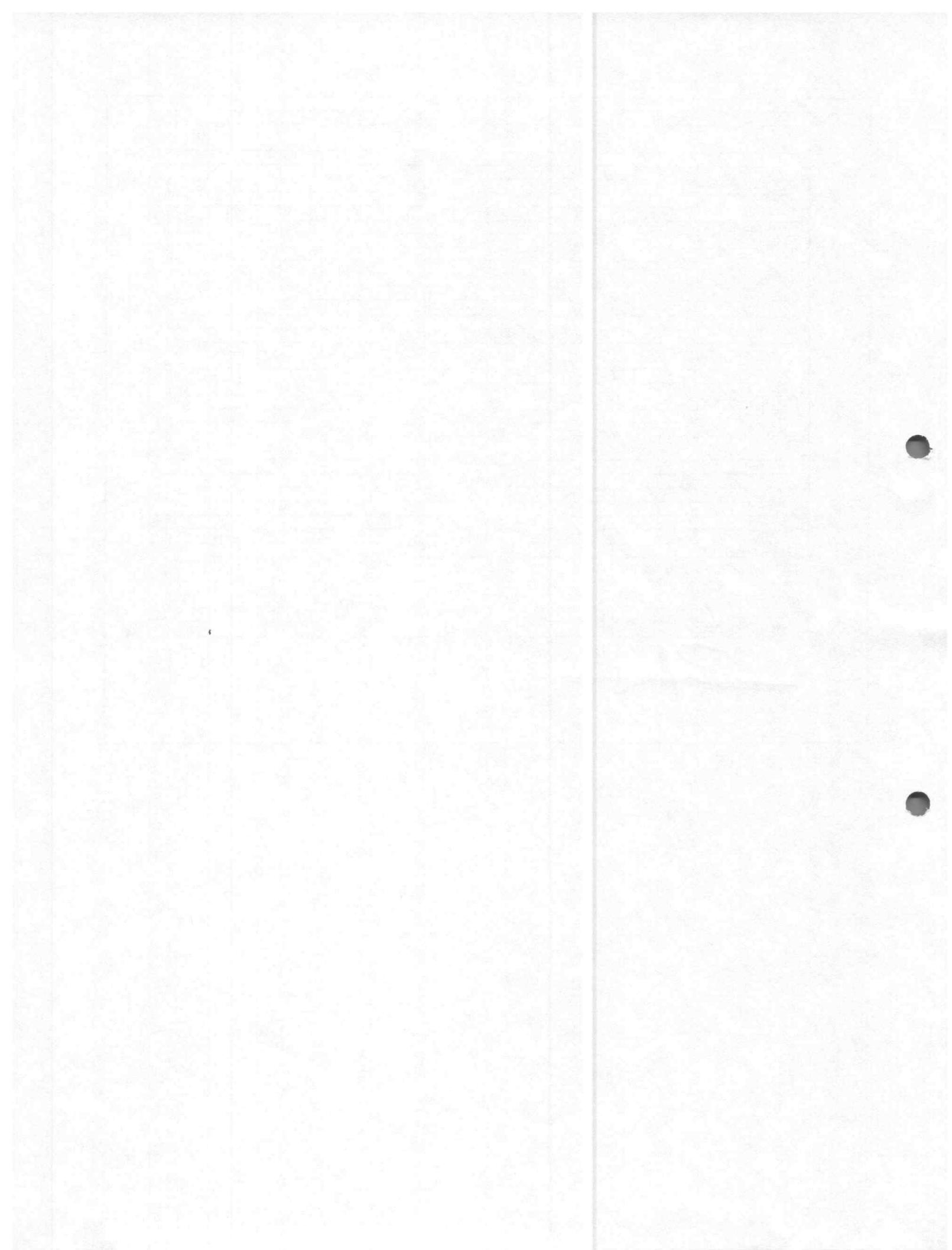
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 134.616.979.200,00	12. UTILIDAD:	\$ 4.188.054.764,61
----------------------------	-----------------------	---------------	---------------------

**V. FINANCIACIÓN**

Fuente de financiación	Valor (Pesos MCTE)	Notas	% financiado
13. RECURSOS PROPIOS:	\$ 2.545.637.813,26	Costos preoperativos.	2%
14. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 73.040.852.062,39	Crédito constructor, preoperativo y crédito lote.	56%
15. OTROS INGRESOS:	\$ 4.977.340.799,74	Recuperación IVA.	4%
16. VENTAS DEL PROYECTO:	\$ 40.385.093.760,00	Cuotas iniciales 30%	31%
17. OTROS:	\$ 9.480.000.000,00	Aportes.	7%
<b>18. TOTAL RECURSOS:</b>	<b>\$ 130.428.924.435,39</b>		<b>100%</b>

Firma

Nombre solicitante: CARLOS HERNÁN PEÑALOZA MARTÍNEZ  
Cédula: 79.143.388



FIDUCIARIA COLMENA S.A.  
En su calidad de vocera del patrimonio autónomo  
**"FIDEICOMISO LUNA"**

HACE CONSTAR:

Que mediante documento privado de fecha 29 de diciembre de 2022 se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria suscrito entre FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS FUNDACIÓN SOCIAL ("FIIM"), PIAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S., ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S, DECO CONSTRUCCIONES S.A.S., ÁLVARO ENRIQUE PINILLA GARCÍA, ALFREDO MÉNDEZ GÓMEZ. y COLMENA FIDUCIARIA, a través del cual se constituyó el Fideicomiso Luna.

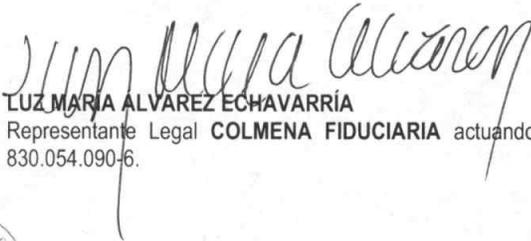
De conformidad con lo establecido en el Contrato Fiduciario, los Fideicomitentes A y su calidad dentro del Fideicomiso es la siguiente:

FIDEICOMITENTE	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	800.093.117-3	Fideicomitente Constructor
FIIM	830.054.090-6	Fideicomitente Inmobiliario
DECO CONSTRUCCIONES SAS	830.501.720-6	Fideicomitente Gerente
PIAO DESARROLLOS CORPORATIVOS S.A.S	900.362.359-6	Fideicomitente Promotor, Estructurador e Inmobiliario

El Fideicomiso Luna es titular del derecho de dominio de los bienes inmuebles, identificados con folio de matrícula inmobiliaria número 050N-20602552 y 050N-20602551 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte

Se expide en Bogotá a los 11 días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

Cordialmente,



**LUZ MARIA ALVAREZ ECHAVARRÍA**

Representante Legal **COLMENA FIDUCIARIA** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LUNA** identificado con NIT. 830.054.090-6.



