



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 165 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Si perjudica de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrárlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y sancionador que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHAS: 07/06/2024  
Anexos: 250 FOLIOS PLANOS P.  
Asig.: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
Dest. rec.: COMUNICACIÓN DE DOCUMENTOS  
Origen: CONS-Radicación de Documentos

1-2025-51518

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS</b>	2. Identificación <b>NIT 900644979-3</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>BORIS AVILA PLAZAS</b>	4. Identificación del representante legal <b>79.158.405</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2015002</b>
6. Dirección <b>CALLE 37 #28-53</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>codisplan.sas@gmail.com</b>	8. Teléfono <b>6013440475</b>

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>PARQUE DE TEUSA</b>	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA 3A - QUE CORRESPONDE A TORRE 3, ETAPA DE APARTAMENTOS</b>
--	--

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:

**45 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 133B No 95 B - 50 INT 2</b>	13 Localidad - UPZ <b>Suba - UPZ 28 EL RINCON</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL Elija un elemento.
14. Estrato <b>3</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) .0	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales, 0 Discapacidad, 0 Cero emisiones 0)
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-22-2600</b>	17. Fecha de ejecutoria <b>24-nov.-2022</b>	18. Curaduría <b>3</b>
19. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>6542.28</b>	20. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>21735.83</b>	21. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>2250</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) <b>AAA0280TTTO - AAA0280TTUZ</b>	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-20915830 (50N-20890328 - 50N-20890327)</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto <b>30/mayo/2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>
Escríptura número <b>12860</b>	Escríptura número <b>6052</b>	Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>
Fecha <b>30-dic.-2022</b>	Fecha <b>30-sept.-2021</b>	Fecha <b>30-abr.-2021</b>
Contrato o Contrato número <b>2157</b>	Vigencia	Notaría <b>27</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria <b>SI ALIANZA FIDUCIARIA</b>	Contrato Doc Priv. <b>21-ago.-2020</b>	Prórroga

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

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

<i>Boris Avila P</i>	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250193</b>	<b>FECHA 23 OCT 2025</b>
BORIS AVILA PLAZAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:  <i>Edna Carolina Rodríguez</i> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

**IMPORTANTE:**

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETAZIA DE HABITACIÓ

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

FECHA  
30-12-2024  
CÓDIGO  
PM05-FO138  
VERSIÓN  
12

ENAJENADOR: <i>Construcción y Vivienda S.A.S.</i> Nombre del Proyecto: <i>Parque de la Tercera Torre 3</i>		Quien realiza la solicitud _____	
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)			
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS			
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓	SI NO
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se está presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓	
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectaciones familiares)	✓	
4. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de ésta o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar si (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar si (los) enajenante(s).	✓	Adjuntar
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con pruebas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		(Corregir IV)
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Venta, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Listados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(s) como responsable del proyecto sea quien esté radicando. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciería, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o deslizamiento de renta última. h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓	Colaborar
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por festejos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓	
Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante autoridad urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por festejos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		Adjuntar Anexo
	c. Con base en la información aprobada en la Escuela de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección. d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción. e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana. f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado. g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	✓	

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS							
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSPENSO		APROBADO	
				SI	NO		
9. Formato PM05-PO085 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o correcciones que todos los campos estén debidamente diligenciados		<i>Corregir</i>				
	b. Relacionar los datos de todos los encargadores que presenta el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.						
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.						
	d. Documentos debidamente firmados.						
	e. Documentos legibles.						
	f. Documentos ordenados y sin nomenclatura.						
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.						
	h. Los planos deben entregarse doblados una a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta						
II. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA							
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES				
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forman parte de la misma y que deben incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.							
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.							
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.				<i>N/A</i>			
3. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay.							
4. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.							
Nota: En caso de no haber transmitido y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.							
OBSERVACIONES:	<p>Adjuntar Licencia de construcción completa ya que la modificación apartada 11007-3-21-0448 hacen falta hoy para seguir las consideraciones etc. Corregir formato PM05-PO085.</p> <p>La radicación debe aparecer textualmente "RADICA", la matrícula debe ser consistente con la información Validad Financiera en el formato PM05-PO085 ya que esta apareciendo el proyecto con el 100% de riesgo dentro no es consistente ya que el ahorro de dinero se refiere contra la escrituración. Se debe remitir con impreso completo, no cortado. Adjuntar modelo de minuta de escritura.</p>						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:	<i>Maria Paola Salmeron</i>			c.c. <u>109132150</u>			
Fecha de verificación:	<u>12 Sept 2025</u>	Firma del profesional:					
	<u>16 Sept 2025</u>						
	<u>18 Sept 2025</u>						
	<u>26 Sept 2025</u>						
RADICACIÓN COMPLETA:	<input type="checkbox"/>						
SOLICITUD INCOMPLETA:	<input type="checkbox"/>						
Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la radicación, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.							
Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado	<i>Amar Parada Paez</i>			Firma:			
				c.c.	<u>19412245</u>		



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 1 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-03-2023 RADICACIÓN: 2023-10158 CON: ESCRITURA DE: 20-02-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE AREA UTIL CON AREA DE 3.566.48 M<sup>2</sup> CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 12860 DE FECHA 30-12-2022 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)...PARTIENDO DEL MOJON N1 AL MOJON A EN DISTANCIA DE 5.20 MTS, COLINDANDO CON EL ANDEN DE LA AVENIDA EL TABOR AC 132, DEL MOJON A AL MOJON D, PASANDO POR LOS MOJONES A Y B EN DISTANCIA SUCESIVA DE 50.03 MTS, 31.46 MTS, Y 16.18 MTS, COLINDANDO CON EL PARQUE 1, DEL MOJON D AL MOJON N4, EN DISTANCIA DE 136.81 MTS, COLINDANDO CON CONTROL AMBIENTAL DEL MOJON N4 AL MOJON N7, PASANDO POR LOS MOJONES N5 Y N6 EN DISTANCIA SUCESIVA DE 8.90 MTS, 0.90 MTS, 18.20 MTS, COLINDANDO CON PREDIO VECINO, DEL MOJON N7 AL MOJON N1, PUNTO DE PARTIDA Y CIARRA PASANDO POR EL MOJON N8 EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 160.00 MTS, 51.70 MTS, CON EL LOTE DE LA EAAB."WBM"

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO SEGREGADO DEL MAYOR EXTENSION 50N-20890327 Y 50N-20892328 LOS CUAL FUERON ADQUIRIDOS POR ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA E.P. 2157 DEL 30/04/2021 NOT 27 DE BTA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA 50N-264312; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S. E.P. 3523 DEL 11/12/2017 NOT 30 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL SEJOR JOSE IGNACIO MELO PORRAS CON ESCRITURA 1636 DE ABRIL 1 DE 1980 NOT 6 DE BTA." 50N-20890328 DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA."WBM"

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20890327

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-10-2021 Radicación: 2021-69086

Doc: ESCRITURA 6052 del 30-09-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA DC

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

NIT.830.053.812-2



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 2 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-10158

Doc: ESCRITURA 12860 del 30-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION PARQUE DE TEUSA.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA

X NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-10158

Doc: ESCRITURA 12860 del 30-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -CONJUNTO PARQUE DE TEUSA-

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA

X NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-10158

Doc: ESCRITURA 12860 del 30-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA

NIT.8605313153

A: CODENSA S.A ESP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-07-2023 Radicación: 2023-46175

Doc: ESCRITURA 4321 del 24-07-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE EP 12860 30-12-2022 NOT 27 BTA, EN EL SENTIDO DE ACLARAR QUE LA CU1 MEDIANTE RES 11001-1-23-2051 DEL 17-07-2023 APROBO LA CORRECCION POR ERROR DE TRANSCRIPCION DEL CUADRO DE AREAS PRIVADAS Y COEFICIENTES.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

NIT 830053812-2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2024 Radicación: 2024-72804

Doc: ESCRITURA 7461 del 25-09-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA

NIT 8605313153

A: ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.

NIT# 8600638758 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 3 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 3 -> 20915843TORRE 1- APARTAMENTO 101
- 3 -> 20915844TORRE 1- APARTAMENTO 102
- 3 -> 20915845TORRE 1- APARTAMENTO 103
- 3 -> 20915846TORRE 1- APARTAMENTO 104
- 3 -> 20915847TORRE 1- APARTAMENTO 106
- 3 -> 20915848TORRE 1- APARTAMENTO 107
- 3 -> 20915849TORRE 1- APARTAMENTO 108
- 3 -> 20915850TORRE 1- APARTAMENTO 201
- 3 -> 20915851TORRE 1- APARTAMENTO 202
- 3 -> 20915852TORRE 1- APARTAMENTO 203
- 3 -> 20915853TORRE 1- APARTAMENTO 204
- 3 -> 20915854TORRE 1- APARTAMENTO 205
- 3 -> 20915855TORRE 1- APARTAMENTO 206
- 3 -> 20915856TORRE 1- APARTAMENTO 207
- 3 -> 20915857TORRE 1- APARTAMENTO 208
- 3 -> 20915858TORRE 1- APARTAMENTO 301
- 3 -> 20915859TORRE 1- APARTAMENTO 302
- 3 -> 20915860TORRE 1- APARTAMENTO 303
- 3 -> 20915861TORRE 1- APARTAMENTO 304
- 3 -> 20915862TORRE 1- APARTAMENTO 305
- 3 -> 20915863TORRE 1- APARTAMENTO 306
- 3 -> 20915864TORRE 1- APARTAMENTO 307
- 3 -> 20915865TORRE 1- APARTAMENTO 308
- 3 -> 20915866TORRE 1- APARTAMENTO 401
- 3 -> 20915867TORRE 1- APARTAMENTO 402
- 3 -> 20915868TORRE 1- APARTAMENTO 403
- 3 -> 20915869TORRE 1- APARTAMENTO 404
- 3 -> 20915870TORRE 1- APARTAMENTO 405
- 3 -> 20915871TORRE 1- APARTAMENTO 406
- 3 -> 20915872TORRE 1- APARTAMENTO 407
- 3 -> 20915873TORRE 1- APARTAMENTO 408

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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 4 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

- 3 -> 20915874TORRE 1- APARTAMENTO 501
- 3 -> 20915875TORRE 1- APARTAMENTO 502
- 3 -> 20915876TORRE 1- APARTAMENTO 503
- 3 -> 20915877TORRE 1- APARTAMENTO 504
- 3 -> 20915878TORRE 1- APARTAMENTO 505
- 3 -> 20915879TORRE 1- APARTAMENTO 506
- 3 -> 20915880TORRE 1- APARTAMENTO 507
- 3 -> 20915881TORRE 1- APARTAMENTO 508
- 3 -> 20915882TORRE 1- APARTAMENTO 601
- 3 -> 20915883TORRE 1- APARTAMENTO 602
- 3 -> 20915884TORRE 1- APARTAMENTO 603
- 3 -> 20915885TORRE 1- APARTAMENTO 604
- 3 -> 20915886TORRE 1- APARTAMENTO 605
- 3 -> 20915887TORRE 1- APARTAMENTO 606
- 3 -> 20915888TORRE 1- APARTAMENTO 607
- 3 -> 20915889TORRE 1- APARTAMENTO 608
- 3 -> 20915890TORRE 1- APARTAMENTO 701
- 3 -> 20915891TORRE 1- APARTAMENTO 702
- 3 -> 20915892TORRE 1- APARTAMENTO 703
- 3 -> 20915893TORRE 1- APARTAMENTO 704
- 3 -> 20915894TORRE 1- APARTAMENTO 705
- 3 -> 20915895TORRE 1- APARTAMENTO 706
- 3 -> 20915896TORRE 1- APARTAMENTO 707
- 3 -> 20915897TORRE 1- APARTAMENTO 708
- 3 -> 20915898TORRE 1- APARTAMENTO 801
- 3 -> 20915899TORRE 1- APARTAMENTO 802
- 3 -> 20915900TORRE 1- APARTAMENTO 803
- 3 -> 20915901TORRE 1- APARTAMENTO 804
- 3 -> 20915902TORRE 1- APARTAMENTO 805
- 3 -> 20915903TORRE 1- APARTAMENTO 806
- 3 -> 20915904TORRE 1- APARTAMENTO 807
- 3 -> 20915905TORRE 1- APARTAMENTO 808

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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 5 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20915906TORRE 1- APARTAMENTO 901
- 3 -> 20915907TORRE 1- APARTAMENTO 902
- 3 -> 20915908TORRE 1- APARTAMENTO 903
- 3 -> 20915909TORRE 1- APARTAMENTO 904
- 3 -> 20915910TORRE 1- APARTAMENTO 905
- 3 -> 20915911TORRE 1- APARTAMENTO 906
- 3 -> 20915912TORRE 1- APARTAMENTO 907
- 3 -> 20915913TORRE 1- APARTAMENTO 908
- 3 -> 20915914TORRE 1- APARTAMENTO 1001
- 3 -> 20915915TORRE 1- APARTAMENTO 1002
- 3 -> 20915916TORRE 1- APARTAMENTO 1003
- 3 -> 20915917TORRE 1- APARTAMENTO 1004
- 3 -> 20915918TORRE 1- APARTAMENTO 1005
- 3 -> 20915919TORRE 1- APARTAMENTO 1006
- 3 -> 20915920TORRE 1- APARTAMENTO 1007
- 3 -> 20915921TORRE 1- APARTAMENTO 1008
- 3 -> 20915922TORRE 1- APARTAMENTO 1101
- 3 -> 20915923TORRE 1- APARTAMENTO 1102
- 3 -> 20915924TORRE 1- APARTAMENTO 1103
- 3 -> 20915925TORRE 1- APARTAMENTO 1104
- 3 -> 20915926TORRE 1- APARTAMENTO 1105
- 3 -> 20915927TORRE 1- APARTAMENTO 1106
- 3 -> 20915928TORRE 1- APARTAMENTO 1107
- 3 -> 20915929TORRE 1- APARTAMENTO 1108
- 3 -> 20915930TORRE 1- APARTAMENTO 1201
- 3 -> 20915931TORRE 1- APARTAMENTO 1202
- 3 -> 20915932TORRE 1- APARTAMENTO 1203
- 3 -> 20915933TORRE 1- APARTAMENTO 1204
- 3 -> 20915934TORRE 1- APARTAMENTO 1205
- 3 -> 20915935TORRE 1- APARTAMENTO 1206
- 3 -> 20915936TORRE 1- APARTAMENTO 1207
- 3 -> 20915937TORRE 1- APARTAMENTO 1208

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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 6 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

- 3 -> 20915938TORRE 1- APARTAMENTO 1301
- 3 -> 20915939TORRE 1- APARTAMENTO 1302
- 3 -> 20915940TORRE 1- APARTAMENTO 1303
- 3 -> 20915941TORRE 1- APARTAMENTO 1304
- 3 -> 20915942TORRE 1- APARTAMENTO 1305
- 3 -> 20915943TORRE 1- APARTAMENTO 1306
- 3 -> 20915944TORRE 1- APARTAMENTO 1307
- 3 -> 20915945TORRE 1- APARTAMENTO 1308
- 3 -> 20915946TORRE 1- APARTAMENTO 1401
- 3 -> 20915947TORRE 1- APARTAMENTO 1402
- 3 -> 20915948TORRE 1- APARTAMENTO 1403
- 3 -> 20915949TORRE 1- APARTAMENTO 1404
- 3 -> 20915950TORRE 1- APARTAMENTO 1405
- 3 -> 20915951TORRE 1- APARTAMENTO 1406
- 3 -> 20915952TORRE 1- APARTAMENTO 1407
- 3 -> 20915953TORRE 1- APARTAMENTO 1408
- 3 -> 20915954TORRE 1- APARTAMENTO 1501
- 3 -> 20915955TORRE 1- APARTAMENTO 1502
- 3 -> 20915956TORRE 1- APARTAMENTO 1503
- 3 -> 20915957TORRE 1- APARTAMENTO 1504
- 3 -> 20915958TORRE 1- APARTAMENTO 1505
- 3 -> 20915959TORRE 1- APARTAMENTO 1506
- 3 -> 20915960TORRE 1- APARTAMENTO 1507
- 3 -> 20915961TORRE 1- APARTAMENTO 1508
- 3 -> 20915962TORRE 1- APARTAMENTO 1601
- 3 -> 20915963TORRE 1- APARTAMENTO 1602
- 3 -> 20915964TORRE 1- APARTAMENTO 1603
- 3 -> 20915965TORRE 1- APARTAMENTO 1604
- 3 -> 20915966TORRE 1- APARTAMENTO 1605
- 3 -> 20915967TORRE 1- APARTAMENTO 1606
- 3 -> 20915968TORRE 1- APARTAMENTO 1607
- 3 -> 20915969TORRE 1- APARTAMENTO 1608



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 7 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20915970TORRE 1- APARTAMENTO 1701
- 3 -> 20915971TORRE 1- APARTAMENTO 1702
- 3 -> 20915972TORRE 1- APARTAMENTO 1703
- 3 -> 20915973TORRE 1- APARTAMENTO 1704
- 3 -> 20915974TORRE 1- APARTAMENTO 1705
- 3 -> 20915975TORRE 1- APARTAMENTO 1706
- 3 -> 20915976TORRE 1- APARTAMENTO 1707
- 3 -> 20915977TORRE 1- APARTAMENTO 1708
- 3 -> 20915978TORRE 1- APARTAMENTO 1801
- 3 -> 20915979TORRE 1- APARTAMENTO 1802
- 3 -> 20915980TORRE 1- APARTAMENTO 1803
- 3 -> 20915981TORRE 1- APARTAMENTO 1804
- 3 -> 20915982TORRE 1- APARTAMENTO 1805
- 3 -> 20915983TORRE 1- APARTAMENTO 1806
- 3 -> 20915984TORRE 1- APARTAMENTO 1807
- 3 -> 20915985TORRE 1- APARTAMENTO 1808
- 3 -> 20915986TORRE 2- APARTAMENTO 101
- 3 -> 20915987TORRE 2- APARTAMENTO 102
- 3 -> 20915988TORRE 2- APARTAMENTO 103
- 3 -> 20915989TORRE 2- APARTAMENTO 105
- 3 -> 20915990TORRE 2- APARTAMENTO 106
- 3 -> 20915991TORRE 2- APARTAMENTO 107
- 3 -> 20915992TORRE 2- APARTAMENTO 108
- 3 -> 20915993TORRE 2- APARTAMENTO 201
- 3 -> 20915994TORRE 2- APARTAMENTO 202
- 3 -> 20915995TORRE 2- APARTAMENTO 203
- 3 -> 20915996TORRE 2- APARTAMENTO 204
- 3 -> 20915997TORRE 2- APARTAMENTO 205
- 3 -> 20915998TORRE 2- APARTAMENTO 206
- 3 -> 20915999TORRE 2- APARTAMENTO 207
- 3 -> 20916000TORRE 2- APARTAMENTO 208
- 3 -> 20916001TORRE 2- APARTAMENTO 301



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 8 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916002TORRE 2- APARTAMENTO 302
- 3 -> 20916003TORRE 2- APARTAMENTO 303
- 3 -> 20916004TORRE 2- APARTAMENTO 304
- 3 -> 20916005TORRE 2- APARTAMENTO 305
- 3 -> 20916006TORRE 2- APARTAMENTO 306
- 3 -> 20916007TORRE 2- APARTAMENTO 307
- 3 -> 20916008TORRE 2- APARTAMENTO 308
- 3 -> 20916009TORRE 2- APARTAMENTO 401
- 3 -> 20916010TORRE 2- APARTAMENTO 402
- 3 -> 20916011TORRE 2- APARTAMENTO 403
- 3 -> 20916012TORRE 2- APARTAMENTO 404
- 3 -> 20916013TORRE 2- APARTAMENTO 405
- 3 -> 20916014TORRE 2- APARTAMENTO 406
- 3 -> 20916015TORRE 2- APARTAMENTO 407
- 3 -> 20916016TORRE 2- APARTAMENTO 408
- 3 -> 20916017TORRE 2- APARTAMENTO 501
- 3 -> 20916018TORRE 2- APARTAMENTO 502
- 3 -> 20916019TORRE 2- APARTAMENTO 503
- 3 -> 20916020TORRE 2- APARTAMENTO 504
- 3 -> 20916021TORRE 2- APARTAMENTO 505
- 3 -> 20916022TORRE 2- APARTAMENTO 506
- 3 -> 20916023TORRE 2- APARTAMENTO 507
- 3 -> 20916024TORRE 2- APARTAMENTO 508
- 3 -> 20916025TORRE 2- APARTAMENTO 601
- 3 -> 20916026TORRE 2- APARTAMENTO 602
- 3 -> 20916027TORRE 2- APARTAMENTO 603
- 3 -> 20916028TORRE 2- APARTAMENTO 604
- 3 -> 20916029TORRE 2- APARTAMENTO 605
- 3 -> 20916030TORRE 2- APARTAMENTO 606
- 3 -> 20916031TORRE 2- APARTAMENTO 607
- 3 -> 20916032TORRE 2- APARTAMENTO 608
- 3 -> 20916033TORRE 2- APARTAMENTO 701

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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 9 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916034TORRE 2- APARTAMENTO 702
- 3 -> 20916035TORRE 2- APARTAMENTO 703
- 3 -> 20916036TORRE 2- APARTAMENTO 704
- 3 -> 20916037TORRE 2- APARTAMENTO 705
- 3 -> 20916038TORRE 2- APARTAMENTO 706
- 3 -> 20916039TORRE 2- APARTAMENTO 707
- 3 -> 20916040TORRE 2- APARTAMENTO 708
- 3 -> 20916041TORRE 2- APARTAMENTO 801
- 3 -> 20916042TORRE 2- APARTAMENTO 802
- 3 -> 20916043TORRE 2- APARTAMENTO 803
- 3 -> 20916044TORRE 2- APARTAMENTO 804
- 3 -> 20916045TORRE 2- APARTAMENTO 805
- 3 -> 20916046TORRE 2- APARTAMENTO 806
- 3 -> 20916047TORRE 2- APARTAMENTO 807
- 3 -> 20916048TORRE 2- APARTAMENTO 808
- 3 -> 20916049TORRE 2- APARTAMENTO 901
- 3 -> 20916050TORRE 2- APARTAMENTO 902
- 3 -> 20916051TORRE 2- APARTAMENTO 903
- 3 -> 20916052TORRE 2- APARTAMENTO 904
- 3 -> 20916053TORRE 2- APARTAMENTO 905
- 3 -> 20916054TORRE 2- APARTAMENTO 906
- 3 -> 20916055TORRE 2- APARTAMENTO 907
- 3 -> 20916056TORRE 2- APARTAMENTO 908
- 3 -> 20916057TORRE 2- APARTAMENTO 1001
- 3 -> 20916058TORRE 2- APARTAMENTO 1002
- 3 -> 20916059TORRE 2- APARTAMENTO 1003
- 3 -> 20916060TORRE 2- APARTAMENTO 1004
- 3 -> 20916061TORRE 2- APARTAMENTO 1005
- 3 -> 20916062TORRE 2- APARTAMENTO 1006
- 3 -> 20916063TORRE 2- APARTAMENTO 1007
- 3 -> 20916064TORRE 2- APARTAMENTO 1008
- 3 -> 20916065TORRE 2- APARTAMENTO 1101

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: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 10 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916066TORRE 2- APARTAMENTO 1102
- 3 -> 20916067TORRE 2- APARTAMENTO 1103
- 3 -> 20916068TORRE 2- APARTAMENTO 1104
- 3 -> 20916069TORRE 2- APARTAMENTO 1105
- 3 -> 20916070TORRE 2- APARTAMENTO 1106
- 3 -> 20916071TORRE 2- APARTAMENTO 1107
- 3 -> 20916072TORRE 2- APARTAMENTO 1108
- 3 -> 20916073TORRE 2- APARTAMENTO 1201
- 3 -> 20916074TORRE 2- APARTAMENTO 1202
- 3 -> 20916075TORRE 2- APARTAMENTO 1203
- 3 -> 20916076TORRE 2- APARTAMENTO 1204
- 3 -> 20916077TORRE 2- APARTAMENTO 1205
- 3 -> 20916078TORRE 2- APARTAMENTO 1206
- 3 -> 20916079TORRE 2- APARTAMENTO 1207
- 3 -> 20916080TORRE 2- APARTAMENTO 1208
- 3 -> 20916081TORRE 2- APARTAMENTO 1301
- 3 -> 20916082TORRE 2- APARTAMENTO 1302
- 3 -> 20916083TORRE 2- APARTAMENTO 1303
- 3 -> 20916084TORRE 2- APARTAMENTO 1304
- 3 -> 20916085TORRE 2- APARTAMENTO 1305
- 3 -> 20916086TORRE 2- APARTAMENTO 1306
- 3 -> 20916087TORRE 2- APARTAMENTO 1307
- 3 -> 20916088TORRE 2- APARTAMENTO 1308
- 3 -> 20916089TORRE 2- APARTAMENTO 1401
- 3 -> 20916090TORRE 2- APARTAMENTO 1402
- 3 -> 20916091TORRE 2- APARTAMENTO 1403
- 3 -> 20916092TORRE 2- APARTAMENTO 1404
- 3 -> 20916093TORRE 2- APARTAMENTO 1405
- 3 -> 20916094TORRE 2- APARTAMENTO 1406
- 3 -> 20916095TORRE 2- APARTAMENTO 1407
- 3 -> 20916096TORRE 2- APARTAMENTO 1408
- 3 -> 20916097TORRE 2- APARTAMENTO 1501

**SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 11 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

- 3 -> 20916098TORRE 2- APARTAMENTO 1502
- 3 -> 20916099TORRE 2- APARTAMENTO 1503
- 3 -> 20916100TORRE 2- APARTAMENTO 1504
- 3 -> 20916101TORRE 2- APARTAMENTO 1505
- 3 -> 20916102TORRE 2- APARTAMENTO 1506
- 3 -> 20916103TORRE 2- APARTAMENTO 1507
- 3 -> 20916104TORRE 2- APARTAMENTO 1508
- 3 -> 20916105TORRE 2- APARTAMENTO 1601
- 3 -> 20916106TORRE 2- APARTAMENTO 1602
- 3 -> 20916107TORRE 2- APARTAMENTO 1603
- 3 -> 20916108TORRE 2- APARTAMENTO 1604
- 3 -> 20916109TORRE 2- APARTAMENTO 1605
- 3 -> 20916110TORRE 2- APARTAMENTO 1606
- 3 -> 20916111TORRE 2- APARTAMENTO 1607
- 3 -> 20916112TORRE 2- APARTAMENTO 1608
- 3 -> 20916113TORRE 2- APARTAMENTO 1701
- 3 -> 20916114TORRE 2- APARTAMENTO 1702
- 3 -> 20916115TORRE 2- APARTAMENTO 1703
- 3 -> 20916116TORRE 2- APARTAMENTO 1704
- 3 -> 20916117TORRE 2- APARTAMENTO 1705
- 3 -> 20916118TORRE 2- APARTAMENTO 1706
- 3 -> 20916119TORRE 2- APARTAMENTO 1707
- 3 -> 20916120TORRE 2- APARTAMENTO 1708
- 3 -> 20916121TORRE 2- APARTAMENTO 1801
- 3 -> 20916122TORRE 2- APARTAMENTO 1802
- 3 -> 20916123TORRE 2- APARTAMENTO 1803
- 3 -> 20916124TORRE 2- APARTAMENTO 1804
- 3 -> 20916125TORRE 2- APARTAMENTO 1805
- 3 -> 20916126TORRE 2- APARTAMENTO 1806
- 3 -> 20916127TORRE 2- APARTAMENTO 1807
- 3 -> 20916128TORRE 2- APARTAMENTO 1808
- 3 -> 20916129TORRE 3- APARTAMENTO 701

**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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 12 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916130TORRE 3- APARTAMENTO 702
- 3 -> 20916131TORRE 3- APARTAMENTO 703
- 3 -> 20916132TORRE 3- APARTAMENTO 704
- 3 -> 20916133TORRE 3- APARTAMENTO 705
- 3 -> 20916134TORRE 3- APARTAMENTO 706
- 3 -> 20916135TORRE 3- APARTAMENTO 707
- 3 -> 20916136TORRE 3- APARTAMENTO 708
- 3 -> 20916137TORRE 3- APARTAMENTO 709
- 3 -> 20916138TORRE 3- APARTAMENTO 801
- 3 -> 20916139TORRE 3- APARTAMENTO 802
- 3 -> 20916140TORRE 3- APARTAMENTO 803
- 3 -> 20916141TORRE 3- APARTAMENTO 804
- 3 -> 20916142TORRE 3- APARTAMENTO 805
- 3 -> 20916143TORRE 3- APARTAMENTO 806
- 3 -> 20916144TORRE 3- APARTAMENTO 807
- 3 -> 20916145TORRE 3- APARTAMENTO 808
- 3 -> 20916146TORRE 3- APARTAMENTO 809
- 3 -> 20916147TORRE 3- APARTAMENTO 901
- 3 -> 20916148TORRE 3- APARTAMENTO 902
- 3 -> 20916149TORRE 3- APARTAMENTO 903
- 3 -> 20916150TORRE 3- APARTAMENTO 904
- 3 -> 20916151TORRE 3- APARTAMENTO 905
- 3 -> 20916152TORRE 3- APARTAMENTO 906
- 3 -> 20916153TORRE 3- APARTAMENTO 907
- 3 -> 20916154TORRE 3- APARTAMENTO 908
- 3 -> 209161551ORRE 3- APARTAMENTO 909
- 3 -> 20916156TORRE 3- APARTAMENTO 1001
- 3 -> 20916157TORRE 3- APARTAMENTO 1002
- 3 -> 20916158TORRE 3- APARTAMENTO 1003
- 3 -> 20916159TORRE 3- APARTAMENTO 1004
- 3 -> 20916160TORRE 3- APARTAMENTO 1005
- 3 -> 20916161TORRE 3- APARTAMENTO 1006

**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: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 13 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916162TORRE 3- APARTAMENTO 1007
- 3 -> 20916163TORRE 3- APARTAMENTO 1008
- 3 -> 20916164TORRE 3- APARTAMENTO 1009
- 3 -> 20916165TORRE 3- APARTAMENTO 1101
- 3 -> 20916166TORRE 3- APARTAMENTO 1102
- 3 -> 20916167TORRE 3- APARTAMENTO 1103
- 3 -> 20916168TORRE 3- APARTAMENTO 1104
- 3 -> 20916169TORRE 3- APARTAMENTO 1105
- 3 -> 20916170TORRE 3- APARTAMENTO 1106
- 3 -> 20916171TORRE 3- APARTAMENTO 1107
- 3 -> 20916172TORRE 3- APARTAMENTO 1108
- 3 -> 20916173TORRE 3- APARTAMENTO 1109
- 3 -> 20916174TORRE 3- APARTAMENTO 1201
- 3 -> 20916175TORRE 3- APARTAMENTO 1202
- 3 -> 20916176TORRE 3- APARTAMENTO 1203
- 3 -> 20916177TORRE 3- APARTAMENTO 1204
- 3 -> 20916178TORRE 3- APARTAMENTO 1205
- 3 -> 20916179TORRE 3- APARTAMENTO 1206
- 3 -> 20916180TORRE 3- APARTAMENTO 1207
- 3 -> 20916181TORRE 3- APARTAMENTO 1208
- 3 -> 20916182TORRE 3- APARTAMENTO 1209
- 3 -> 20916183TORRE 3- APARTAMENTO 1301
- 3 -> 20916184TORRE 3- APARTAMENTO 1302
- 3 -> 20916185TORRE 3- APARTAMENTO 1303
- 3 -> 20916186TORRE 3- APARTAMENTO 1304
- 3 -> 20916187TORRE 3- APARTAMENTO 1305
- 3 -> 20916188TORRE 3- APARTAMENTO 1306
- 3 -> 20916189TORRE 3- APARTAMENTO 1307
- 3 -> 20916190TORRE 3- APARTAMENTO 1308
- 3 -> 20916191TORRE 3- APARTAMENTO 1309
- 3 -> 20916192TORRE 3- APARTAMENTO 1401
- 3 -> 20916193TORRE 3- APARTAMENTO 1402

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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 14 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916194TORRE 3- APARTAMENTO 1403
- 3 -> 20916195TORRE 3- APARTAMENTO 1404
- 3 -> 20916196TORRE 3- APARTAMENTO 1405
- 3 -> 20916197TORRE 3- APARTAMENTO 1406
- 3 -> 20916198TORRE 3- APARTAMENTO 1407
- 3 -> 20916199TORRE 3- APARTAMENTO 1408
- 3 -> 20916200TORRE 3- APARTAMENTO 1409
- 3 -> 20916201TORRE 3- APARTAMENTO 1501
- 3 -> 20916202TORRE 3- APARTAMENTO 1502
- 3 -> 20916203TORRE 3- APARTAMENTO 1503
- 3 -> 20916204TORRE 3- APARTAMENTO 1504
- 3 -> 20916205TORRE 3- APARTAMENTO 1505
- 3 -> 20916206TORRE 3- APARTAMENTO 1506
- 3 -> 20916207TORRE 3- APARTAMENTO 1507
- 3 -> 20916208TORRE 3- APARTAMENTO 1508
- 3 -> 20916209TORRE 3- APARTAMENTO 1509
- 3 -> 20916210TORRE 3- APARTAMENTO 1601
- 3 -> 20916211TORRE 3- APARTAMENTO 1602
- 3 -> 20916212TORRE 3- APARTAMENTO 1603
- 3 -> 20916213TORRE 3- APARTAMENTO 1604
- 3 -> 20916214TORRE 3- APARTAMENTO 1605
- 3 -> 20916215TORRE 3- APARTAMENTO 1606
- 3 -> 20916216TORRE 3- APARTAMENTO 1607
- 3 -> 20916217TORRE 3- APARTAMENTO 1608
- 3 -> 20916218TORRE 3- APARTAMENTO 1609
- 3 -> 20916219GARAJE 01
- 3 -> 20916220GARAJE 02
- 3 -> 20916221GARAJE 03
- 3 -> 20916222GARAJE 04
- 3 -> 20916223GARAJE 05
- 3 -> 20916224GARAJE 06
- 3 -> 20916225GARAJE 07



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 15 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

- 3 -> 20916226GARAJE 08
- 3 -> 20916227GARAJE 09
- 3 -> 20916228GARAJE 10
- 3 -> 20916229GARAJE 11
- 3 -> 20916230GARAJE 12
- 3 -> 20916231GARAJE 13
- 3 -> 20916232GARAJE 14
- 3 -> 20916233GARAJE 15
- 3 -> 20916234GARAJE 16
- 3 -> 20916235GARAJE 17
- 3 -> 20916236GARAJE 18
- 3 -> 20916237GARAJE 19
- 3 -> 20916238GARAJE 20
- 3 -> 20916239GARAJE 21
- 3 -> 20916240GARAJE 22
- 3 -> 20916241GARAJE 23
- 3 -> 20916242GARAJE 24
- 3 -> 20916243GARAJE 25
- 3 -> 20916244GARAJE 26
- 3 -> 20916245GARAJE 27
- 3 -> 20916246GARAJE 28
- 3 -> 20916247GARAJE 29
- 3 -> 20916248GARAJE 30
- 3 -> 20916249GARAJE 31
- 3 -> 20916250GARAJE 32
- 3 -> 20916251GARAJE 33
- 3 -> 20916252GARAJE 34
- 3 -> 20916253GARAJE 35
- 3 -> 20916254GARAJE 36
- 3 -> 20916255GARAJE 37
- 3 -> 20916256GARAJE 38
- 3 -> 20916257GARAJE 39

**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: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 16 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916258GARAJE 40
- 3 -> 20916259GARAJE 41
- 3 -> 20916260GARAJE 42
- 3 -> 20916261GARAJE 43
- 3 -> 20916262GARAJE 44
- 3 -> 20916263GARAJE 45
- 3 -> 20916264GARAJE 46
- 3 -> 20916265GARAJE 47
- 3 -> 20916266GARAJE 48
- 3 -> 20916267GARAJE 49
- 3 -> 20916268GARAJE 50
- 3 -> 20916269GARAJE 51
- 3 -> 20916270GARAJE 52
- 3 -> 20916271GARAJE 53
- 3 -> 20916272GARAJE 54
- 3 -> 20916273GARAJE 55
- 3 -> 20916274GARAJE 56
- 3 -> 20916275GARAJE 57
- 3 -> 20916276GARAJE 58
- 3 -> 20916277GARAJE 59
- 3 -> 20916278GARAJE 60
- 3 -> 20916279GARAJE 61
- 3 -> 20916280GARAJE 62
- 3 -> 20916281GARAJE 63
- 3 -> 20916282GARAJE 64
- 3 -> 20916283GARAJE 65
- 3 -> 20916284GARAJE 66
- 3 -> 20916285GARAJE 67
- 3 -> 20916286GARAJE 68
- 3 -> 20916287GARAJE 69
- 3 -> 20916288GARAJE 70
- 3 -> 20916289GARAJE 71

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



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

19

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

Certificado generado con el Pin No: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 17 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

- 3 -> 20916290GARAJE 72
- 3 -> 20916291GARAJE 73
- 3 -> 20916292GARAJE 74
- 3 -> 20916293GARAJE 75
- 3 -> 20916294GARAJE 76
- 3 -> 20916295GARAJE 77
- 3 -> 20916296GARAJE 78
- 3 -> 20916297GARAJE 79
- 3 -> 20916298GARAJE 80
- 3 -> 20916299GARAJE 81
- 3 -> 20916300GARAJE 82
- 3 -> 20916301GARAJE 83
- 3 -> 20916302GARAJE 84
- 3 -> 20916303GARAJE 85
- 3 -> 20916304GARAJE 86
- 3 -> 20916305GARAJE 87
- 3 -> 20916306GARAJE 88
- 3 -> 20916307GARAJE 89
- 3 -> 20916308GARAJE 90
- 3 -> 20916309GARAJE 91
- 3 -> 20916310GARAJE 92
- 3 -> 20916311GARAJE 93
- 3 -> 20916312GARAJE 94
- 3 -> 20916313GARAJE 95
- 3 -> 20916314GARAJE 96
- 3 -> 20916315GARAJE 97
- 3 -> 20916316GARAJE 98
- 3 -> 20916317GARAJE 99
- 3 -> 20916318GARAJE 100
- 3 -> 20916319GARAJE 101
- 3 -> 20916320GARAJE 102
- 3 -> 20916321GARAJE 103

**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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 18 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916322GARAJE 104
- 3 -> 20916323GARAJE 105
- 3 -> 20916324GARAJE 106
- 3 -> 20916325GARAJE 107
- 3 -> 20916326GARAJE 108
- 3 -> 20916327GARAJE 109
- 3 -> 20916328GARAJE 110
- 3 -> 20916329GARAJE 111
- 3 -> 20916330GARAJE 112
- 3 -> 20916331GARAJE 113
- 3 -> 20916332GARAJE 114
- 3 -> 20916333GARAJE 115
- 3 -> 20916334GARAJE 116
- 3 -> 20916335GARAJE 117
- 3 -> 20916336GARAJE 118
- 3 -> 20916337GARAJE 119
- 3 -> 20916338GARAJE 120
- 3 -> 20916339GARAJE 121
- 3 -> 20916340GARAJE 122
- 3 -> 20916341GARAJE 123
- 3 -> 20916342GARAJE 124
- 3 -> 20916343GARAJE MOTO 01
- 3 -> 20916344GARAJE MOTO 02
- 3 -> 20916345GARAJE MOTO 03
- 3 -> 20916346GARAJE MOTO 04
- 3 -> 20916347GARAJE MOTO 05
- 3 -> 20916348GARAJE MOTO 06
- 3 -> 20916349GARAJE MOTO 07
- 3 -> 20916350GARAJE MOTO 08
- 3 -> 20916351GARAJE MOTO 09
- 3 -> 20916352GARAJE MOTO 10
- 3 -> 20916353GARAJE MOTO 11

**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: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 19 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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

- 3 -> 20916354GARAJE MOTO 12
- 3 -> 20916355GARAJE MOTO 13
- 3 -> 20916356GARAJE MOTO 14
- 3 -> 20916357GARAJE MOTO 15
- 3 -> 20916358GARAJE MOTO 16
- 3 -> 20916359GARAJE MOTO 17
- 3 -> 20916360GARAJE MOTO 18
- 3 -> 20916361GARAJE MOTO 19
- 3 -> 20916362GARAJE MOTO 20
- 3 -> 20916363GARAJE MOTO 21
- 3 -> 20916364GARAJE MOTO 22
- 3 -> 20916365GARAJE MOTO 23
- 3 -> 20916366GARAJE MOTO 24
- 3 -> 20916367GARAJE MOTO 25
- 3 -> 20916368DEPOSITO 01
- 3 -> 20916369DEPOSITO 02
- 3 -> 20916370DEPOSITO 03
- 3 -> 20916371DEPOSITO 04
- 3 -> 20916372DEPOSITO 05
- 3 -> 20916373DEPOSITO 06
- 3 -> 20916374DEPOSITO 07
- 3 -> 20916375DEPOSITO 08
- 3 -> 20916376DEPOSITO 09
- 3 -> 20916377DEPOSITO 10
- 3 -> 20916378DEPOSITO 11
- 3 -> 20916379DEPOSITO 12
- 3 -> 20916380DEPOSITO 13
- 3 -> 20916381DEPOSITO 14
- 3 -> 20916382DEPOSITO 15
- 3 -> 20916383DEPOSITO 16
- 3 -> 20916384DEPOSITO 17
- 3 -> 20916385DEPOSITO 18

**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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 20 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

- 3 -> 20916386DEPOSITO 19
- 3 -> 20916387DEPOSITO 20
- 3 -> 20916388DEPOSITO 21
- 3 -> 20916389DEPOSITO 22
- 3 -> 20916390DEPOSITO 23
- 3 -> 20916391DEPOSITO 24
- 3 -> 20916392DEPOSITO 25
- 3 -> 20916393DEPOSITO 26
- 3 -> 20916394DEPOSITO 27
- 3 -> 20916395DEPOSITO 28
- 3 -> 20916396DEPOSITO 29
- 3 -> 20916397DEPOSITO 30
- 3 -> 20916398DEPOSITO 31
- 3 -> 20916399DEPOSITO 32
- 3 -> 20916400DEPOSITO 33
- 3 -> 20916401DEPOSITO 34
- 3 -> 20916402DEPOSITO 35
- 3 -> 20916403DEPOSITO 36
- 3 -> 20916404DEPOSITO 37
- 3 -> 20916405DEPOSITO 38
- 3 -> 20916406DEPOSITO 39
- 3 -> 20916407DEPOSITO 40
- 3 -> 20916408DEPOSITO 41
- 3 -> 20916409DEPOSITO 42
- 3 -> 20916410DEPOSITO 43
- 3 -> 20916411DEPOSITO 44
- 3 -> 20916412DEPOSITO 45
- 3 -> 20916413DEPOSITO 46
- 3 -> 20916414DEPOSITO 47
- 3 -> 20916415DEPOSITO 48
- 3 -> 20916416DEPOSITO 49
- 3 -> 20916417DEPOSITO 50

**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: 2508289877120082414

Nro Matricula: 50N-20915830

Página 21 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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 última página

3 -> 20916418DEPOSITO 51  
 3 -> 20916419DEPOSITO 52  
 3 -> 20916420DEPOSITO 53  
 3 -> 20916421DEPOSITO 54  
 3 -> 20916422DEPOSITO 55  
 3 -> 20916423DEPOSITO 56  
 3 -> 20916424DEPOSITO 57  
 3 -> 20916425DEPOSITO 58  
 3 -> 20916426DEPOSITO 59  
 3 -> 20916427DEPOSITO 60  
 3 -> 20916428DEPOSITO 61  
 3 -> 20916429DEPOSITO 62  
 3 -> 20916430DEPOSITO 63  
 3 -> 20916431DEPOSITO 64  
 3 -> 20916432DEPOSITO 65  
 3 -> 20916433DEPOSITO 66  
 3 -> 20916434DEPOSITO 67  
 3 -> 20916435DEPOSITO 68  
 3 -> 20916436DEPOSITO 69  
 3 -> 20916437DEPOSITO 70  
 3 -> 20916438DEPOSITO 71  
 3 -> 20916439DEPOSITO 72  
 3 -> 20916440DEPOSITO 73  
 3 -> 20916441DEPOSITO 74  
 3 -> 20916442DEPOSITO 75  
 3 -> 20916443DEPOSITO 76  
 3 -> 20916444DEPOSITO 77  
 3 -> 20916445DEPOSITO 78  
 3 -> 20916446DEPOSITO 79  
 3 -> 20916447DEPOSITO 80  
 3 -> 20916448DEPOSITO 81  
3 -> 20916449DEPOSITO 82

**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: 2508289877120082414

Nro Matrícula: 50N-20915830

Página 22 TURNO: 2025-480338

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:18:02 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.

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

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-2433	Fecha: 09-03-2023
C2023-2433.ABH.SECCION GENERAL. NOMENCLATURA. SE EXCLUYE CABIDA Y LINDEROS SE CORRIGE. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 51 Y 59.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: C2023-2008	Fecha: 01-03-2023
C2023-2008.ABH.SE TRASLADA ANOTACION DEL FOLIO 50N-20890327. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.			

---

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos.  
 USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-480338      FECHA: 28-08-2025  
 EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
 REGISTRADOR PRINCIPAL

**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**

25

**Certificado generado con el Pin No: 2509118235121006460****Nro Matricula: 50N-20890327**

Pagina 1 TURNO: 2025-510073

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 04:58:50 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-08-2021 RADICACIÓN: 2021-50756 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2021

CODIGO CATASTRAL: AAA0280TTUZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 A CON AREA DE 5106.96 M<sup>2</sup> CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2581 DE FECHA 24-05-2021 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) Y SUS LINDEROS SON: POR EL NORTE, EN VEINTISIETE PUNTO DIEZ METROS (27.10MTS) CON PREDIO VECINO, POR EL SUR, EN CUARENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA METROS (45.90MTS) CON LA AC 132; POR EL ORIENTE, EN DOSCIENTOS ONCE PUNTO SETENTA METROS (211.70MTS) CON KR 59D; POR EL OCCIDENTE, EN DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO DIEZ METROS (282.10MTS) CON CONTROL AMBIENTAL /CL 132 BIS.—

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA ADQUIRIO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-264312 POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA MEDIANTE ESCRITURA 2157 DE ABRIL 30 DE 2021 NOTARIA 27 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S. SEGUN ESCRITURA 3523 DE DICIEMBRE 11 DE 2017 NOTARIA 30 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL SEJOR JOSE IGNACIO MELO PORRAS CON ESCRITURA 1636 DE ABRIL 1 DE 1980 NOTARIA 6 DE BOGOTA.—

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 133B 95B 50 IN 2 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 1A

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 264312

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-08-2021 Radicación: 2021-50756**

Doc: ESCRITURA 2581 del 24-05-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. 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: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

X NIT.B300538122



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

26

Certificado generado con el Pin No: 2509118235121006460

Nro Matricula: 50N-20890327

Página 2 TURNO: 2025-510073

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 04:58:50 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-08-2021 Radicación: 2021-50757

Doc: ESCRITURA 3904 del 16-07-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESC.2581 DE 24-05-21.NOT.27 DE BOGOTA, EN CUANTO ACLARAR EL ART.6 EL CUAL SE REFIERE A LAS APERTURAS DE LA DIVISION MATERIAL.

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

A: LIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-10-2021 Radicación: 2021-69086

Doc: ESCRITURA 6052 del 30-09-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA NIT 830053812-2

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-10158

Doc: ESCRITURA 12860 del 30-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION PARQUE DE TEUSA.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA X NIT.8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 20915829CESION PARQUE 1

4 -> 20915830LOTE AREA UTIL

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 04-02-2023

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2022-49362 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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



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

27

Certificado generado con el Pin No: 2509118235121006460

Nro Matricula: 50N-20890327

Página 3 TURNO: 2025-510073

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 04:58:50 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-510073 FECHA: 11-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

28

Certificado generado con el Pin No: 2509113976121006461

Nro Matricula: 50N-20890328

Pagina 1 TURNO: 2025-510072

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 04:58:48 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-08-2021 RADICACION: 2021-50756 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2021

CODIGO CATASTRAL: AAA0280TTTOCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 B CON AREA DE 1435.32 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2581 DE FECHA 24-05-2021 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) Y SUS LINDEROS SON: POR EL NORTE, EN TREINTA Y OCHO PUNTO SESENTA METROS (38.60MTS) CON PREDIO VECINO / CONTROL AMBIENTAL; POR EL SUR, EN DIEZ PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS (10.56MTS), CON EL LOTE 2; POR EL ORIENTE, EN CIENTO VEINTISIETE PUNTO DIECINUEVE METROS (127.19MTS) CON CONTROL AMBIENTAL / TV 95 C; POR EL OCCIDENTE, EN CIENTO TREINTA PUNTO DIEZ METROS (130.10MTS), CON KR 95C.—

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA ADQUIRIO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-264312 POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA MEDIANTE ESCRITURA 2157 DE ABRIL 30 DE 2021 NOTARIA 27 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S. SEGUN ESCRITURA 3523 DE DICIEMBRE 11 DE 2017 NOTARIA 30 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL SEJOR JOSE IGNACIO MELO PORRAS CON ESCRITURA 1636 DE ABRIL 1 DE 1980 NOTARIA 6 DE BOGOTA.—

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 133B 95B 52 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 1B

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 264312

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-08-2021 Radicacion: 2021-50756**

Doc: ESCRITURA 2581 del 24-05-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C.

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: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

X NIT.8300538122



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

29

Certificado generado con el Pin No: 2509113976121006461

Nro Matrícula: 50N-20890328

Página 2 TURNO: 2025-510072

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 04:58:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-08-2021 Radicación: 2021-50757

Doc: ESCRITURA 3904 del 16-07-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESC.2581 DE 24-05-21.NOT.27 DE BOGOTA, EN CUANTO ACLARAR EL ART.6 EL CUAL SE REFIERE A LAS APERTURAS DE LA DIVISION MATERIAL.

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

A: LIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-10-2021 Radicación: 2021-69086

Doc: ESCRITURA 6052 del 30-09-2021 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA NIT 830053812-2

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-10158

Doc: ESCRITURA 12860 del 30-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION PARQUE DE TEUSA.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-02-2023 Radicación: 2023-10158

Doc: ESCRITURA 12860 del 30-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A TEUSA NIT.8300538122

A: DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 04-02-2023

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2022-49362 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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



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

30

Certificado generado con el Pin No: 2509113976121006461

Nro Matricula: 50N-20890328

Página 3 TURNO: 2025-510072

Impreso el 11 de Septiembre de 2025 a las 04:58:48 PM

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

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-510072 FECHA: 11-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

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

31

Nro Matricula: 50N-264312

## FOLIO CERRADO

Página 1

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

### 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 pagina

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

FECHA APERTURA: 10-02-1975 RADICACION: 1975-00643 CON: DOCUMENTO DE: 03-06-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0130LJHY COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE QUE LINDA: OCCIDENTE: EN LINEA RECTA VALLADO Y CAMELLON DE POR MEDIO, CON TERRENOS DE LA HACIENDA DENOMINADA CHOCUA SUR: EN LINEA RECTA CAMELLON Y VALLADO DE POR MEDIO CON TERRENOS DE LA HACIENDA LA CHUCUA Y HEREDEROS DE JUAN PABLO ROJAS. ORIENTE: EN LINEA RECTA Y VALLADO DE POR MEDIO CON TERRENOS DE LUIS F. SANTOS Y OTRO. NORTE: VALLADO DE POR MEDIO TERRENOS DE JACINTO NIVIA Y OTRO.——— SEGUN ESCRITURA 1636 LOS LINDEROS

ACTUALES SON LOS SIGUIENTES: AREA: 25.168.90MTS<sup>2</sup>, POR EL ORIENTE EN UNA EXTENSION DE 168.34MTS EN LINEA RECTA CON PREDIOS DEL SEJOR CARLOS BARRIOS, Y EN UNA EXTENSION DE 39.44MTS CON TERRENOS DEL SEJOR RAFAEL GOMEZ POR EL OCCIDENTE EN LINEA RECTA EN UNA EXTENSION DE 214.93MTS CON AA ANTIGUA HACIENDA LA CHUCUA, HOY CARRERA 98 BIS. POR EL SUR: EN UNA LINEA RECTA EN UNAE EXTENSION DE 97.48MTS CON LA CALLE 131 A. ANTIGUA HACIENDA LA CHUCUA. POR EL NORTE EN UNA EXTENSION DE 29.72MTS CON TERRENOS DE RAFAEL GOMEZ Y EN UNA EXTENSION DE 43.78MTS CON PREDIOS DEL SEJOR ALFONSO GONZALEZ Y EN UNA EXTENSION DE 74.86MTS CON TERRENOS DEL SEJOR JOSE YOPAAA. AREA ACTUAL DEL PREDIO SEGUN ESCRITURA 3972 DE 23-06-2006 NOTARIA 6 DE BOGOTA, ES DE 8.066.5 M<sup>2</sup>. ISICI: —— SEGUN E.P. 686 DE

4-4-2017, NOT 67 DE BOGOTA EL AREA DEL PREDIO RESTANTE ES 7.299.7M<sup>2</sup>.—DE ACUERDO A LA RESOLUCION 2949 /2020 DE UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO SE RECTIFICA LOS LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES. AREA DE TERRENO: 6.702.0M<sup>2</sup>.

**COMPLEMENTACION:**

MANUEL ESPINOSA Y NATIVIDAD PORRAS DE ESPINOSA ADQUIRIERON POR COMPRA A PEDRO LEON GAITAN SEGUN ESC 2292 DE 23 DE AGOSTO D 1.941 NOT 1A. DE BOGOTA REGISTRADA AL LIBRO 1. N.6690.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE** Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION , RINCON DE INCOGNITA
- 2) CL 133B 95B 50 IN 2 (DIRECCION CATASTRAL)

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

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-04-1969 Radicacion: VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 91 del: 29-03-1969 NOTARIA de CHIA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESPINOSA TRIVIO MANUEL

DE: PORRAS DE ESPINOSA NATIVIDAD

A: MELO PORRAS JOSE IGNACIO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-05-1980 Radicacion: 1980-36498 VALOR ACTO: \$ 6,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1636 del: 01-04-1980 NOTARIA 6A de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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 NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION DE LA  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 2

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 última página

DE: MELO PORRAS JOSE IGNACIO 49954

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA INCOR LTDA 60071235 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-01-1985 Radicacion: 1814 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3153 del: 27-12-1984 NOTARIA 30 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 LOTE

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA INCOR LTDA. X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-04-1985 Radicacion: 1985-53456 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION ADMINISTR 1709 del: 17-04-1985 SUPERBANCARIA de BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES PARA VIVIENDA.

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA INCOR S.A. INCOR S.A. X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 05-01-1990 Radicacion: 900495 VALOR ACTO: \$ 21,788,700.00

Documento: ESCRITURA 3239 del: 16-11-1989 NOTARIA 33 de BOGOTA

ESPECIFICACION: D126 COMPROVENTA PARCIAL 1452.58 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: INVERSIONES Y CONTRUCCIONES REINA S.A., INCOR S.A. X

A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA D.E.

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 31-01-2001 Radicacion: 2001-4655 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 178 del: 18-01-2001 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 100 TRADICION DECLARACION DE PROPIEDAD PUBLICA SOBRE AREA 9.099.58 M2. PARA EL PREDIO AV. CIUDAD DE CALI CON AREA DE 9.525.55 SE ASIGNO LA MATRICULA 20351171. ART. 35 D.L. 1250/70

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

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 13-07-2006 Radicacion: 2006-55855 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3972 del: 23-06-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION - A LA E.P. 178 DE 18-01-2001 NOT. 6 BOGOTA, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE DE ESTE LOTE SE EXCLUYEN 1.762.14 M2 IGUAL AL 7%, VOLVIENDO ESTA PARTE DE LA PROPIEDAD A INCOR LTDA. (OTRO)

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

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 13-11-2015 Radicacion: 2015-86101 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 3252002341 del: 04-11-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO SOBRE UN AREA DE 766.79 M2 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. 8999990816

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA INCOR S.A. NIT 8600712358 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 06-07-2016 Radicacion: 2016-44921 VALOR ACTO: \$

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

32

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 3

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 pagina

Documento: OFICIO 506711 del: 05-07-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No. 8.

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION OFERTA DE COMPRA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. 8999990816  
A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A. 8600712358 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 07-12-2016 Radicacion: 2016-86315 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 3251102841 del: 08-12-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO RES.61500 DE 6/10/2015 AREA 766.79M2 (MEDIDA CAUTELAR)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. 8999990816  
A: INVERIONES Y CONSTRUCCIONES REINA INCOR S.A.S NIT 8600712358 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 13-09-2017 Radicacion: 2017-61273 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 3250586701 del: 23-06-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - I de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No. 10.

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA RESOLUCION 61500 DEL 6/08/2017  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. 8999990816  
A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A. 8600712358 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 13-09-2017 Radicacion: 2017-61316 VALOR ACTO: \$ 677,842,360.00

Documento: ESCRITURA 686 del: 04-04-2017 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0128 COMPRAVENTA PARCIAL (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A. 8600712358  
A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. 8999990816

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 13-09-2017 Radicacion: 2017-61318 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1573 del: 08-08-2017 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 686 DE 4/04/2017 EN CUANTO AL ACTO CORRECTO A REGISTRAR ES SOLAMENTE  
UNA COMPRAVENTA PARCIAL (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A. 8600712358  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. 8999990816

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 09-02-2018 Radicacion: 2018-8222 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3523 del: 11-12-2017 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S. NIT 8600712358  
A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA  
NIT.8300545390 X



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

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 4

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 última página

ANOTACION Nro 15 Fecha: 09-02-2018 Radicacion: 2018-8225 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 0069 del: 19-01-2018 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A ESCRITURA 3523 DE 11-12-2017 NOT.30 DE BTA EN CUANTO A IDENTIFICAR CORRECTAMENTE EL LOTE QUE SE APORTA EN LA CONSTITUCION DE LA FIDUCIA. (OTRO)

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S. NIT.8600712358

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

NIT.8300545390 X

ANOTACION Nro 16 Fecha: 13-02-2020 Radicacion: 2020-8581 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 2949 del: 31-01-2020 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS RECTIFICACION DE LINDEROS DE ACUERDO CON RESOLUCION 2949 /2020 (OTRO)

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION Nro 17 Fecha: 19-05-2021 Radicacion: 2021-31464 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2157 del: 30-04-2021 NOTARIA VEINTISiete de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO (OTRO)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

NIT.8300545390

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL P.A. TEUSA NIT.8300538122 X

ANOTACION Nro 18 Fecha: 04-08-2021 Radicacion: 2021-50756 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2581 del: 24-05-2021 NOTARIA VEINTISiete de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0918-DIVISION MATERIAL (OTRO)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA NIT.8300538122 X

ANOTACION Nro 19 Fecha: 04-08-2021 Radicacion: 2021-50757 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3904 del: 16-07-2021 NOTARIA VEINTISiete de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A ESC.2581 DE 24-05-21.NOT.27 DE BOGOTA, EN CUANTO ACLARAR EL ART.6 EL CUAL SE REFIERE A LAS APERTURAS DE LA DIVISION MATERIAL. (OTRO)

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

A: LIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

NIT.8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6-> 20348606 ZONA DE CONTROL AMBIENTAL # 1

6-> 20348607 ZONA DE CONTROL AMBIENTAL # 2



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

33

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 5

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 pagina

6->20348608 ZONA VERDES Y COMUNALES # 1

6->20348609 ZONA VERDES # 2

6->20348610 ZONA VERDES # 3

6->20348611 PARQUEADEROS

6->20348612 VIAS PEATONALES CALLE 132

6->20348613 CALLE 132 A

6->20348614 CALLE 133

6->20348615 CALLE 133 A

6->20348616 CALLE 133 B

6->20348617 CARRERA 97

6->20348618 CARRERA 98

6->20351171 PLAN VIAL AV. CIUDAD DE QUITO

12->20812891 AREA REQUERIDA

18->20890327 LOTE 1 A ●

18->20890328 LOTE 1 B ●

18->20890329 LOTE 2

18->848497

18->848498

18->848499

18->848500

18->848501

18->848502

18->848503

18->848504

18->848505

18->848506

18->848507

18->848508

18->848509

18->848510

18->848511

18->848512

18->848513

18->848514

18->848515

18->848516

18->848517

18->848518

18->848519

18->848520

18->848521

18->848522

18->848523

18->848524



SUPERINTENDENCIA  
DE INMOBILIARIA  
Y REGISTRO  
LA GUARDIA DE LA FE PUEBLA



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

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 6

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 última página

18->848525  
18->848526  
18->848527  
18->848528  
18->848529  
18->848530  
18->848531  
18->848532  
18->848533  
18->848534  
18->848535  
18->848536  
18->848537  
18->848538  
18->848539  
18->848540  
18->848541  
18->848542  
18->848543  
18->848544  
18->848545  
18->848546  
18->848547  
18->848549  
18->848550  
18->848551  
18->848552  
18->848553  
18->848554  
18->848555  
18->848556  
18->848557  
18->848558  
18->848559  
18->848560  
18->848561  
18->848562  
18->848563  
18->848564  
18->848565  
18->848566  
18->848567  
18->848568  
18->848569

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA



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

34

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 7

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 última página

18->848570  
18->848571  
18->848572  
18->848573  
18->848574  
18->848575  
18->848576  
18->848577  
18->848578  
18->848579  
18->848580  
18->848581  
18->848582  
18->848583  
18->848584  
18->848585  
18->848586  
18->848587  
18->848588  
18->848589  
18->848590  
18->848591  
18->848592  
18->848593  
18->848594  
18->848595  
18->848596  
18->848597  
18->848598  
18->848599  
18->848600  
18->848601  
18->848602  
18->848603  
18->848604  
18->848605  
18->848606  
18->848607  
18->848608  
18->848609  
18->848610  
18->848611  
18->848612  
18->848613

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA CIUDAD DE LA REPUBLICA



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

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página 8

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 pagina

1B->848614  
1B->848615  
1B->848616  
1B->848617  
1B->848618  
1B->848619  
1B->848620  
1B->848621  
1B->848622  
1B->20035632

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2007-9489 fecha 18-08-2007

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

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2016-10275 fecha 25-10-2016

SE ACTUALIZA AREA DEL PREDIO SEGUN CONTENIDO DEL TITULO VALE ART 59 DE LEY  
1579 DE 2012.C2016-10275.DGG

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: C2017-10236 fecha 24-11-2017  
C2017-10236.DGG.SECCION GENERALES TIPO DE PREDIO CORREGIDO URBANO DE  
ACUERDO AL TITULO VALE ART 59 DE LEY 1579 DE 2012.

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 4 Radicacion: C2021-6368 fecha 08-07-2021  
EN DESCRIPCION SE INCLUYE RECTIFICACION DE LINDEROS. SEGUN TITULO. (ART. 59  
LEY 1579/2012) C2021-6368. INMUB.

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: C2016-10275 fecha 25-10-2016  
SECCION ANOTACIONES SE EXCLUYE X POR NO CORRESPONDER SEGUN CONTENIDO DEL  
TITULO VALE ART 59 DE LEY 1579 DE 2012.C2016-10275.DGG

Anotacion Nro: 5 Nro correccion: 1 Radicacion: C2016-10275 fecha 25-10-2016  
SECCION ANOTACIONES SE EXCLUYE X POR NO CORRESPONDER SEGUN CONTENIDO DEL  
TITULO VALE ART 59 DE LEY 1579 DE 2012.C2016-10275.DGG

Anotacion Nro: 5 Nro correccion: 2 Radicacion: C2017-10236 fecha 23-11-2017  
C2017-10236.DGG.SECCION ANOTACIONES CODIGO REGISTRAL 0126 CORREGIDO DE  
ACUERDO A F.P. 3239 DE 16-11-1989,NOT 33 DE BOGOTA VALE ART 59 DE LEY 1579  
DE 2012.

Anotacion Nro: 6 Nro correccion: 1 Radicacion: C2001-1288 fecha 24-04-2001  
SE ASIGNO LA MATRICULA 20351171 CON BASE AL ART. 35 D.L. 1250/70  
C2001-1288

Anotacion Nro: 6 Nro correccion: 2 Radicacion: C2017-10236 fecha 23-11-2017  
C2017-10236.DGG SECCION ANOTACIONES COMENTARIO CORREGIDO AREA 9.099.58M2.  
DE ACUERDO AL TITULO VALE ART 59 DE LEY 1579 DE 2012.

Anotacion Nro: 13 Nro correccion: 1 Radicacion: C2021-8220 fecha 27-09-2021  
C2021-8220.NIMP. EN ANOTACIONES 12 Y 13 SE COMPLETA NOMBRE RAZON SOCIAL DE  
INVERSIONES CONFORME TITULO. VALE ART. 59 DE LEY 1579 DE 2012.



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

35

Nro Matricula: 50N-264312

FOLIO CERRADO

Página: 9

Impreso el 04 de Octubre de 2022 a las 08:42:18 a.m.

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 pagina

Anotacion Nro: 17 Nro correccion: 1 Radicacion: C2021-5277 fecha 15-07-2021

EN PERSONAS: SE CORRIGE NIT, SEGUN TITULO. (ART. 59 LEY 1579/2012)

C2021-5277, INMLB.

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJBA193 Impreso por:CAJBA193

TURNO: 2022-547813 FECHA: 04-10-2022

FOLIO CERRADO

La Registradora Principal - AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA CALIDAD DE LA FE PUEDE SER

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

Entre los suscritos: **BORIS AVILA PLAZAS**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. C.C. 79.158.405 expedida en Bogotá, quien en calidad de Gerente y por lo tanto en nombre y Representación Legal de la Sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S "CODISPLAN S.A.S." - NIT.900.644.979-3**, entidad privada, con domicilio en la ciudad e Bogotá, D.C. constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de Junio de dos mil trece (2.013), inscrita el quince (15) de agosto de dos mil trece (2.013), bajo el número 01756950 del Libro XI con matrícula número 02353444 del quince (15) de agosto de dos mil trece (2.013), todo lo cual acredita con Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y como promotora y constructora del **Proyecto PARQUE DE TEUSA**, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y las persona(s) que en el numeral segundo (2º) del **CUADRO RESUMEN** se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.**- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta en favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y este(a)(os) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título de compraventa el derecho de dominio, propiedad y posesión, por el régimen de Propiedad Horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el(las) inmueble(s) descrito(s) en el numeral tercero (3º) del **CUADRO RESUMEN** que forma parte integral del presente contrato, como los derechos sobre los bienes y zonas comunes en las proporciones ubicadas en el reglamento de propiedad horizontal, derechos que ejercerán según norma de dicho reglamento, del(las) cual(es) hace(n) parte del **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, el cual será sometido al régimen de Propiedad Horizontal P.H., ubicado en la **Calle 132 No 95D - 08 IN 2** de la ciudad de Bogotá D.C., cuyas especificaciones de construcción hacen parte integrante del presente contrato, contenidas en el **ANEXO UNO (1)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

- Que la promoción del **Proyecto PARQUE DE TEUSA de Vivienda de Interés Social (VIS)**, se desarrolló a través de un contrato de encargo fiduciario de administración e inversión de **preventas de fecha 21 de agosto de 2020**, celebrado entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y que en razón del cumplimiento del mismo, las partes proceden a la firma del presente Contrato de Compraventa.
- Que el contenido del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** de fecha **VEINTIDOS (22) de JULIO de DOS MIL VEINTIUNO (2021)**, suscrito entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de Fideicomitente Aportante y Desarrollador y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del **P.A. TEUSA**, siendo documento privado del cual recibí (erón) copia al correo electrónico indicado en el numeral noveno (9º) del CUADRO RESUMEN anexo; así declaran entender que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o FIDEICOMISO P.A. TEUSA**, no intervienen como constructores, ni interventores y como tal no tendrán la responsabilidad alguna sobre la viabilidad técnica o financiera del desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **PARQUE DE TEUSA** y que por tanto, no son los responsables de las especificaciones técnicas o calidad de la construcción, siendo estas de responsabilidad única y exclusiva de la **PROMITENTE VENDEDORA**.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

3. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección, realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
4. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMITENTE VENDEDORA** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficialia, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, las cuales constan en el documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización si a ello hubiere lugar de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en los planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.
5. Que EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del edificio y en general la copropiedad, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble prometido en venta pertenece al estrato **TRES (3)**, clasificación que no es responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, EL (LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
7. Que la presente promesa compraventa la componen: **I) Clausulado**, que es el presente documento; **II) Cuadro Resumen adjunto** y **III) Anexo 1 Especificaciones Generales**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que está prohibida la ampliación o modificación de las unidades privadas que conforman el **Proyecto PARQUE DE TEUSA**, las cuales de manera general no cuentan con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos; Por lo tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de éstas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s)

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

**PARÁGRAFO TERCERO: CERRAMIENTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que habrá cerramiento externo diferente en las zonas donde la fachada no llegue a la linea colindante del predio del **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante la determinación de cabida, linderos y los derechos de cuota sobre el predio, este se enajenará como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconoce y acepta que el inmueble prometido en venta Apartamento, es una vivienda de interés social (VIS) y que se entregara en obra gris sin acabados por parte del **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral **cuarto (4o.)** del **CUADRO RESUMEN** que podrá ser hasta 150 smmlv del año en que se escriture dicho inmueble, la cual será cancelado por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Como vocera y administradora del Fideicomiso Patrimonio Autónomo TEUSA con Nit. 830.053.812-2, en la forma indicada en numeral **quinto (5) Forma de pago** del **CUADRO RESUMEN**, compuesta por: **a) Por concepto de cuota inicial:** 1) aportes con recursos propios, 2) cesantías y 3) cuentas AFC si aplicara al caso. **b) Por concepto de Subsidio(s):** I) SUBSIDIO DE VIVIENDA otorgado por caja de compensación II) SUBSIDIO DE VIVIENDA otorgado por FONVIVIENDA por medio de las entidades que financien la compra, en el marco del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social – "MI CASA YA" con aplicación concurrente. III) SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA en el marco de programa de vivienda **Semillero de Propietarios** ahorradores para la adquisición de vivienda de interés social nueva, otorgado por FONVIVIENDA o caja de compensación. III) Subsidio Distrital complementario si llegare a cumplir y **c) Por concepto de crédito hipotecario.**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales, personales o suscripción de título valor (pagaré y carta de instrucciones), que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insoluto de los diferentes subsidios a que haya lugar su aplicación y otorgados por las cajas de compensación familiar, gobierno nacional y distrital para la adquisición del presente inmueble prometido, también este condicionante aplica para el Crédito Hipotecario las garantías reales, personales o suscripción de título valor (pagaré y carta de instrucciones); tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije la PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de(l) (los) subsidio(s) otorgado(s) por las cajas de compensación familiar, entidades de orden nacional y distrital como también crédito(s) hipotecario(s) que LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) le concedan a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), éste(os) reconocerá(n) al **Patrimonio Autónomo TEUSA con Nit. 830.053.812-2** los **intereses bancarios** de manera anticipada sobre la(s) suma(s) de dinero mencionada(s) en el (los) **literales b) Subsidio(s) y c) Crédito del numeral quinto (5º) del CUADRO RESUMEN**, a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del capital, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta y además se causará a favor del P.A. **TEUSA con Nit. 830.053.812-2** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los pagos que haga(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **Alianza Fiduciaria S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO P.A. TEUSA con Nit. 830.053.812-2**.

**TERCERA: AHORRO PREVIO.** - **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a cancelar la cuota inicial del precio del inmueble con el producto del Ahorro Previo, en la forma y oportunidad señaladas en la CLÁUSULA SEGUNDA anterior.

**1. Pago directo con recursos propios a título de "cuota inicial".**

Si entre las partes contratantes se ha convenido que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pague(n) parte o la totalidad del precio del inmueble prometido en venta bajo esta modalidad, el giro de los recursos deberá efectuarse a **Alianza Fiduciaria S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO P.A. TEUSA NIT. 830.053.812-2** donde se encuentra constituido el negocio fiduciario de quien certificará el recibo de los mismos con las respectivas consignaciones donde conste la fecha de pago de la cuota inicial.

**2. Pago con cesantías:**

Si la cuota inicial será cancelada con el producto de cesantías, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a:

- Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
- Pagar el valor correspondiente a las cesantías a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa, lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono en cuenta a nombre del **FIDEICOMISO P.A. TEUSA con Nit. 830.053.812-2** que a nombre del LA PROMITENTE VENDEDORA indica para tales efectos.
- Autorizar expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor del **FIDEICOMISO P.A. TEUSA con Nit. 830.053.812-2**, que esta autorización se entiende concedida con la firma del presente contrato de promesa de compraventa. Igual condicionante aplica para los recursos que se encuentren en las cuentas AFC, DEL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

**CUARTA, SOLICITUD Y TRAMITE DE (LOS) SUBSIDIOS(S) DE VIVIENDA:** En el caso de aplicación de (los) Subsidio(s) Familiar de Vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, Gobierno Nacional y Distrital para la adquisición del presente inmueble prometido a que se hace referencia en el numeral quinto (5º) **Literal (b)** del **CUADRO RESUMEN**, **EL PROMITENTE COMPRADOR** es el único responsable en realizar las gestiones necesarias para el otorgamiento del (los) mismo(s), como la respectiva acreditación ante el **PROMITENTE VENDEDOR** a más tardar tres (3) meses calendario antes a la fecha de la firma de la escritura de compraventa, aportando la(s) carta(s) respectiva(s) de asignación como también la(s) prórroga(s) de la(s) vigencias a que tenga lugar para su cobro posterior a la fecha de la escrituración; en los eventos anteriores, si EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias en favor de la **PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante. **Parágrafo:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** es el único responsable en cubrir los costos por concepto de CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD u otros documentos requeridos por las diferentes entidades para el cobro y desembolso de los subsidios.

**QUINTA, SOLICITUD Y TRAMITE DEL CRÉDITO.-** EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a adelantar y tramitar ante LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) el(los) préstamo(s) a que se hace referencia en el numeral quinto (5º) **Literal (c)** del **CUADRO RESUMEN**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos; EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) suministrar la documentación en el plazo de cuatro (4) meses antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa; si en el curso de este trámite LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) exige(n) otro(s) documento(s), deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije tal(es) entidad(es) o en su defecto LA **PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo, EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), necesarias para el otorgamiento del(los) crédito(s) o derivados de éste(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias en favor de LA **PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante. Dentro de los noventa (90) días calendario anteriores a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva(s) carta(s) de aprobación del(los) crédito(s) con los respectivos visto bueno de las entidades crediticias, autorizando la elaboración de la minuta y posterior firma de la escritura por parte de la entidad. A partir del vencimiento de este plazo LA **PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL (LA) (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) ó **LA PROMITENTE VENDEDORA** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo, EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S)**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

**COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, en favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ésta(s) negare(n) el(los) préstamo(s) solicitado(s), el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble; en tal evento LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en un plazo de veinticinco (25) días hábiles contados a partir de la recepción de la certificación escrita de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) en que conste la negativa. No obstante lo anterior, si la negativa de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ha(n) sido originada(s) por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad crediticia, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., la devolución a la que se ha hecho referencia se hará con previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula **décima tercera**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) aún no se hubiere(n) pronunciado respecto de la aprobación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin causación de intereses. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) hubiere notificado a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la aprobación o negación del crédito, se producirán los mismos efectos aquí previstos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente a **FIDEICOMISO P.A. TEUSA** con **NIT. 830.053.812-2**

**SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.** - Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura de compraventa y de hipoteca por parte de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S)

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

**COMPRADOR(A)(ES)** en favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), el día y en la Notaría señalados en el numeral sexto (6º) del **CUADRO RESUMEN**, sujeto al cumplimiento del pago de la cuota inicial pactada, aprobación del crédito y autorización de la entidad hipotecante, como también al aporte de las respectiva(s) carta(s) de subsidio con vigencias que cubran (6) meses después a la fecha de escrituración. —————

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante el plazo aquí pactado, para que LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública; igualmente, deberá encontrarse aprobado los respectivos subsidio(s) de vivienda como también el(los) crédito(s) que haya(n) contratado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), y comunicada por escrito tales circunstancias, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del(los) subsidio(s) de vivienda como también los crédito(s), como firma del pagaré, constitución de seguros y la firma del acta de entrega del bien inmueble en el momento del recibo del mismo. En todos los casos si existieren sumas de dinero por cancelar al encargo fiduciario del proyecto **FIDEICOMISO P.A. TEUSA** con **NIT. 830.053.812-2**, que no fuesen a ser cancelados mediante crédito hipotecario, dichos saldos tendrán que ser pagados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa. —————

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Gastos de intereses de subrogación, cuando parte del pago del bien inmueble se realice con subsidios de vivienda y crédito, antes de la firma de la escritura y entrega del inmueble EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá (n) cancelar por anticipado dos (2) meses de intereses bancario sobre el valor del subsidio y crédito hipotecario adeudado. Si el desembolso del subsidio y crédito se realiza posterior a los 60 días cancelados se cobrarán los días adicionales, si por el contrario, se hace en un tiempo menor, le serán rembolsados los intereses no causados. —————

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contare con constancias relativas al impuesto predial, contribución de valorización o reglamento de propiedad horizontal, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de las anteriores constancias, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito por cualquiera de los medios que se describen como: correo certificado a la dirección de domicilio o correo electrónico registrado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo contrato. Será responsabilidad de éste comunicar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier cambio de dirección. —————

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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 QUINTO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se empezarán a causar intereses de subrogación a favor proyecto **FIDEICOMISO P.A. TEUSA** con **NIT. 830.053.812-2** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada. —————

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

**SEPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE.**- LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta previa firma de la escritura pública de compraventa, en la fecha indicada en el numeral **séptimo (7º)** del **CUADRO RESUMEN**, sujeto a la fecha de registro de la de la respectiva escritura con su respectivo certificado de libertad y tradición, salvo que suceda algún evento de caso fortuito o fuerza mayor incluidos entre muchas, la pandemia de Covid-19 declara en el año 2020 como emergencia para todo el territorio nacional y que a la fecha del presente contrato se encuentra vigente como también los diferentes situaciones sociales como son los paros cívicos que se tuviere en el tiempo del desarrollo del proyecto hasta la entrega del inmueble, que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual se informará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil; En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., **la entrega del inmueble** como la **Escrutación** expresada en la **cláusula sexta de este contrato** se aplazará por un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa y no se configurará incumplimiento por parte de ésta, sin necesidad de declaración judicial o privada, sin embargo se le comunicará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes.

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene(n) de recibarlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. Si como consecuencia de la negativa de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de la compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a cargo de la EL(LA)(LOS)

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

44

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse a favor del patrimonio autónomo proyecto **FIDEICOMISO P.A. TEUSA** con NIT. **830.053.812-2**. —

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, la entrega se hará a título de mera tenencia, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia. —

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato. —

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general del Edificio, la hará LA PROMITENTE VENDEDORA al Comité de recibo de zonas comunes, o al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios del conjunto se designará el Comité de Recibo de áreas comunes o en su defecto por decisión de la Asamblea podrá ser el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del conjunto en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Comité de Recibo de áreas comunes o el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad, conforme lo haya determinado la Asamblea. —
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios, caso contrario se procederá hacer entrega conforme lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto PARQUE DE TEUSA P.H. y la ley 675 de 2001 —
3. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes no esenciales, en dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. —
4. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad. —
5. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, LA PROMITENTE VENDEDORA, levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes no esenciales cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

conformidad con las especificaciones aprobadas para el Edificio - Conjunto Residencial.

6. Surtido este procedimiento y de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique o sustituya, y teniendo en cuenta lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto PARQUE DE TEUSA P.H se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la copropiedad.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) que el **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, se ejecutara en dos (2) etapas por lo que a partir de la suscripción del presente documento y la entrega del inmueble, colaborarán en todos los actos necesarios para el desarrollo de las edificaciones, incluyendo la permanencia de un campamento de obra hasta la terminación del proyecto y facilitar el acceso de todo el personal requerido para la ejecución total del **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**.

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS.** - En ningún caso, LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurir las diferentes Empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios de la ciudad de Bogotá D.C. como lo es instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En relación con el servicio público de telefonía pública fija, LA PROMITENTE VENDEDORA entregará la infraestructura básica, pero la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con las empresa que elija(n), las conexiones, así como la instalación de la mismas, y sus aparatos y/o medidores corren por cuenta de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) como también el medidor de gas correrán con cargo al (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y que este pagara en manera de reembolso a la PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la respectiva escritura pública. LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos hasta ese momento, se exceptúa el costo de conexión de energía cobrado por la correspondiente empresa y que será cubierto por el promitente comprador; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Respecto del servicio de Energía Eléctrica EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA entregará la infraestructura básica, dotando el inmueble prometido en venta del servicio público de energía eléctrica. En consecuencia, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar:

1. Que LA PROMITENTE VENDEDORA, contará con entera libertad para seleccionar la empresa comercializadora de energía.
2. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.**

---

derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o LA PROMITENTE VENDEDORA por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

3. LA PROMITENTE VENDEDORA, pueden constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del proyecto **PARQUE DE TEUSA**, en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica.

**NOVENA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- La enajenación de (los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del proyecto **PARQUE DE TEUSA**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Copropiedad del Proyecto PARQUE DE TEUSA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto y las especificaciones de construcción que anexan a este contrato, las cuales se obliga(n) a respetar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del proyecto **PARQUE DE TEUSA** y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana tres (3).

**DECIMA: TITULOS DE ADQUISICIÓN.**-LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble prometido en venta se encuentra construido sobre el globo de terreno conformado por el lote denominado (antes) Rincón de Incógnita Lote 1º y 1B ubicado en la localidad de Suba de Bogotá D.C. con una extensión superficialia de (6.542.28 m<sup>2</sup>), identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-26432 de la oficina de registro e instrumentos públicos zona norte de Bogotá, Lote de terreno ubicado en la calle 1338 No 95B 50 In 2 de la ciudad de Bogotá y cuyos linderos se encuentran descritos en la Resolución 2949 del 31 de enero de 2020 de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital de Bogotá en la mayor extensión, y se declara que se adquirió así:

1) Inicialmente, por aporte al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA mediante escritura pública número tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha ONCE (11) de DICIEMBRE de DOS MIL DIECISIETE (2017) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, suscritas por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S.- INCOR S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. -CODISPLAN S.A.S.- en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en calidad de FIDUCIARIA, aclarada mediante Escritura Pública número sesenta y nueve (69) de fecha DIECINUEVE (19) de ENERO de DOS MIL DIECIOCHO (2018) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, escrituras debidamente registradas.

2) Que mediante Escritura Pública número sesenta y nueve (69) de fecha DIECINUEVE (19) de ENERO de DOS MIL DIECIOCHO (2018) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá se aclaró la Escritura Pública número tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha ONCE (11) de DICIEMBRE de DOS MIL

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

DIECISIETE (2017) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, aclaración que consistió en aclarar el nombre del inmueble fideicomitido.

3) Mediante escritura pública número dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaría veintisiete (27) del círculo de Bogotá de fecha treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021) debidamente registrada, donde se realizó la cesión de la posición contractual de Fiduciaria Bancolombia S.A. a favor de Alianza Fiduciaria S.A.

4) Mediante escritura pública número dos mil quinientos ochenta y uno (2581) de fecha veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá, por instrucción de los Fideicomitentes del FIDEICOMISO P.A. TEUSA, y con fundamento en la Licencia de subdivisión otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. con Resolución No. 11001-3-21-0249 del 17 de febrero de 2021 y los planos aprobados, se realizó la subdivisión del predio Lote de terreno Interior dos (2), ubicado en la calle ciento treinta y tres B (133B) número noventa y cinco B – cincuenta (95 B – 50) interior dos (2) de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-264312 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- zona Norte, en tres (3) lotes cuyas áreas y linderos se especifican en la mencionada escritura pública así: i) Lote 1 A, con área de cinco mil ciento seis punto noventa y seis metros cuadrados (5.106,96 m<sup>2</sup>); ii) Lote 1 B con un área de un mil cuatrocientos treinta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados (1.435,32 m<sup>2</sup>) y Lote 2 con área de ciento cincuenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados (159,72 m<sup>2</sup>)"; Nota: 1) la sumatoria de los dos primeros lotes 1A y 1B de [6.542.28 m<sup>2</sup>], es el área definitiva donde se desarrollara el Proyecto PARQUE DE TEUSA, acorde a las áreas de la Licencia de Urbanización y Construcción aprobada posteriormente por la Curaduría 3 de Bogotá RES. 11001-3-21-0448 DEL 31 MARZO DE 2021 y Ejecutoriada el 07 mayo de 2021 que corresponde para al Proyecto Parque de Teusa y 2) Lote 2 que es vendido a la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S INCOR S.A.S por medio de escritura en mención.

5) Que mediante escritura pública número 3904 de fecha 16 de Julio de 2021, se aclaró la escritura pública número dos mil quinientos ochenta y uno (2581) de fecha veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá, con la finalidad de poderse registrar dicha escritura.

**DÉCIMA PRIMERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.-** LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a salir al saneamiento del inmueble por vicios de evicción, suelo o redhibitorios, como también garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(los), y declara que se hará su entrega libre de gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s), de las servidumbres que naturalmente le corresponden; como también de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía en mayor extensión, que se constituirá a favor de **CONFIRAR COOPERATIVA FINANCIERA, correspondiente a la financiación por medio de un Crédito Constructor aprobado para la Etapa ..... del Proyecto Parque de Teusa, según carta emitida por la Gerencia General de fecha 24 de abril de 2021;** La cancelación de esta hipoteca será tramitada por LA PROMITENTE VENDEDORA a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro de la ciudad de Bogotá D.C. que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constituidas para proyecto PARQUE DE TEUSA.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga acudir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción del inmueble prometido en venta y conforme a la ley, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrega material del inmueble de acuerdo con el artículo 938 de Código de

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.**

---

Comercio. —————

**DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**— El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la firma de la escritura de compraventa. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, aseo y gas, el pago de tasas, valorización, gravámenes de carácter nacional, departamental, municipal ó cualquier otro gravamen que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato, así como el pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo. —————

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El pago del impuesto predial del año en que se realice la firma de escritura, será asumido a prorrata entre La PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) con corte a la fecha de firma de escritura pública. —————

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega de la unidad, la cuota de administración inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por La PROMITENTE VENDEDORA o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Copropietarios. —————

**DÉCIMA TERCERA: ARRAS y PENALIDAD-** A) Las partes acuerdan como **Arras** que garantizan el presente contrato de Promesa de Compraventa una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio del valor del inmueble objeto del presente contrato, las cuales tienen carácter de arras de retractación en los términos del artículo 1860 del código civil y 866 del código de Comercio y las cuales perderá (n) EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en caso de retracto de aquél, o LA PROMITENTE VENDEDORA las restituirá dobladas en caso de que fuere ella quien se retractara, y podrá hacerse efectiva sin necesidad de requerimiento judicial ni privado, ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian desde ya las partes en reciproco beneficio, sirviendo el presente contrato como título ejecutivo de todas las obligaciones que en él se contienen. Ante el evento de incumplimiento, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en entera libertad para disponer del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y prometerlo(s) en venta o transferirlo(s) a favor de terceros. —————

**PARÁGRAFO:** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes; Si el total de este importe aún no ha sido recibido por LA PROMITENTE VENDEDORA, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que LA PROMITENTE VENDEDORA vaya recibiendo de parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras se pactan con un doble efecto o bilateral so pena de hacerse efectiva la sanción que corresponde a la tasación anticipada de los perjuicios que se causen por dicho incumplimiento: —————

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.

2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extrajudicialmente. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

**B) Penalidad:** El simple retardo o incumplimiento de la totalidad de alguna o algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de uno cualquiera de los contratantes, dará derecho a aquél que hubiese cumplido o se hubiese allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir del primero que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble objeto del presente contrato, suma que será exigible ejecutivamente a partir de la fecha en que se configure el incumplimiento, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de veinticinco (25) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y, en caso de ser imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta restituirá la suma entregada a título de arras más otro tanto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

**DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del(los) inmueble(s). En éste sentido, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar:

- a. **En relación con las garantías:** que LA PROMITENTE VENDEDORA responderá ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación: **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el fin de que LA PROMITENTE VENDEDORA haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, de

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

las escaleras, del mesón de cocina, del lavadero, del aparato sanitario, Griferías y llave de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.-----

- b. En el mes siguiente a la entrega** del inmueble, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo.-----
- c. En el año siguiente a la entrega** del inmueble EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando se entregue el inmueble a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)s con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(rán) informar a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.-----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por la estabilidad de la Construcción.-----

**PARÁGRAFO CUARTO:** La promitente compradora contara con las garantías legales que corresponden a la estabilidad de la obra por diez (10) años y para acabados de un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la ley 1480 de 2011, otorgadas por LA PROMITENTE VENDEDORA.-----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) efectúen reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato, las garantías otorgadas por LA PROMITENTE VENDEDORA, perderán su vigencia.-----

**DÉCIMA QUINTA: GASTOS.-** Las partes acuerdan que conforme al tipo de vivienda objeto de esta promesa, los derechos notariales e impuesto de registro que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa, los que se originen con el otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que financia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y constitución del patrimonio de familia inembargable, serán asumidos por la parte y en el porcentaje que se indica en el **numeral octavo (8º) del CUADRO RESUMEN** que dice: i) **Gastos Notariales:**

Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio ocasionados por el otorgamiento de la escritura de Compra-venta serán cancelados por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y de LA PROMITENTE VENDEDORA por partes iguales y los gastos notariales que se originen por Hipoteca y constitución de patrimonio de familia, serán asumidos

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

51

integralmente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); dicho valor debe ser pagado directamente en la Notaría 27 al momento de la firma de la escritura pública de compraventa; ii) **Gastos de Beneficencia y Registro:** el 100% de los gastos de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) exclusivamente.

**DÉCIMA SEXTA: FOLIO DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN.** – El número de folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión para el predio ubicado en la calle ciento treinta y tres B (133B) número noventa y cinco B – cincuenta (95 B – 50) de la ciudad de Bogotá D.C. donde se desarrollara el proyecto Parque de Teusa es el **50N-264312** de la **Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zona Norte Bogotá** y posteriormente de los que se le asignen y correspondan con fundamento en la Licencia de subdivisión otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. y al cual con Resolución No. 11001-3-21-0249 del 17 de febrero de 2021 con planos aprobados, donde se realizó la subdivisión a este predio Lote de terreno Interior dos (2), ubicado en la calle ciento treinta y tres B (133B) número noventa y cinco B – cincuenta (95 B – 50) de la ciudad de Bogotá, D.C., para dividir materialmente en tres (3) lotes cuyas áreas y linderos se especifican así: i) Lote 1 A con área de cinco mil ciento seis punto noventa y seis metros cuadrados (5.106,96 m<sup>2</sup>), ii) Lote 1 B con un área de mil cuatrocientos treinta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados (1.435,32 m<sup>2</sup>) y LOTE 2 con área de ciento cincuenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados (159.72 M<sup>2</sup>); Nota: la sumatoria de los dos primeros lotes 1A y 1B es de (6.542,28 m<sup>2</sup>) siendo el área definitiva donde se desarrollara el Proyecto PARQUE DE TEUSA, acorde a las áreas de la Licencia de Urbanización y Construcción aprobada posteriormente por la Curaduría 3 de Bogotá RES. 11001-3-21-0448 DEL 31 MARZO DE 2021, Ejecutoriada el 07 mayo de 2021 y para el caso que corresponde al Proyecto Parque de Teusa; el presente folio de matrícula inmobiliaria se encuentra en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO P.A. TEUSA con NIT. 830.053.812-2**

**DECIMA SEPTIMA: LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCION.** - el Proyecto PARQUE DE TEUSA, se desarrollara conforme a la Licencia de Urbanización y Construcción aprobada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá según RES. 11001-3-21-0448 DEL 31 MARZO DE 2021 y Ejecutoriada 07 mayo de 2021.

**DECIMA OCTAVA: PERMISO ENAJENACION DE INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA,** está autorizada para anunciar, desarrollar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa, otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, con el número de radicado **No 400020210112** de fecha **31 de Mayo de 2021**, quedando habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el artículo 2 del decreto ley 2610 de 1979 a partir del día **23 de Junio de 2021**.

**DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** - El presente contrato termina por las siguientes causales:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto
2. Por muerte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);
3. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);
4. Por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES);

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.

---

5. Por mutuo acuerdo.
6. Por incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncio de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento de muerte o incapacidad de uno de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para que abra una cuenta en una entidad bancaria independiente que quede a disposición de la sucesión il líquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso. Si la promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido.

**VIGESIMA: CONTRATO INTUITO PERSONA.**- El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Por ello, la cesión del presente contrato en parte o en su totalidad por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cessionaria(s) y de LA PROMITENTE VENDEDORA. La contravención de esta disposición conlleva que la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado. Al ser aceptada la cesión por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, esta tendrá un costo ante Alianza Fiduciaria de (0.5) SMMLV que serán asumidos en su totalidad por el EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)-

**PARÁGRAFO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero debidamente registrado en la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**VIGECIMA PRIMERA.- ORIGEN DE RECURSOS:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento, que el origen de la totalidad de los recursos con los que se compra el (los) inmueble(s) objeto de la presente Promesa de Compraventa provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad, o negocio lícitos. Así mismo, declara(n) bajo la gravedad del juramento, que el origen de dichos recursos no proviene de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que los modifique o adicione, incluyendo lo relacionado con las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y financiación del terrorismo. Como consecuencia de la anterior declaración, LA PROMITENTE VENDEDORA queda eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) proporcione(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA con ocasión de la celebración del presente contrato. En el evento que esto ocurra se procederá con la devolución de los recursos, y el presente contrato se terminará automáticamente.

**VIGESIMA SEGUNDA. DESTINACIÓN:** El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente a vivienda y no podrá ser variada por los adquirientes o causahabientes a cualquier título.

**VIGESIMA TERCERA. ESTIPULACIÓN FINAL:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones escritas anteriores a la presente promesa. Toda modificación a la misma, para que surta

# 53

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE (VIS) PROYECTO PARQUE DE TEUSA P.H.**

---

efectos legales, deberá otorgarse y firmarse por las partes. ——————  
**VIGECIMA CUARTA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.**— EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envie(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a las **dirección consignada en el numeral noveno (9º) del CUADRO RESUMEN**, será su responsabilidad comunicar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier cambio de dirección, la cual, para efectos de notificación se entenderá que surten efecto a partir de los ..... (....) días del recibo de la notificación de la nueva dirección.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, D.C., en ..... (....) originales del mismo tenor y valor uno para LA PROMITENTE VENDEDORA y otro para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a los ..... (....) días del mes de ..... de dos mil veinticinco (2.025). ——————

---

### **LA PROMITENTE VENDEDORA**

**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S - CODISPLAN S.A.S.**

**Fidelcomitente Aportante y Desarrollador, Proyecto Parque de Teusa**

**BORIS AVILA PLAZAS**

**C.C. C.C. 79.158.405**

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).**

.....  
C.C. N° .....

54  
83

## PROMESA DE COMPROVENTA Proyecto PARQUE DE TEUSA

### CUADRO RESUMEN

Anexo Donde aparece toda la información específica del negocio del  
**CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE VIVIENDA**  
Proyecto PARQUE DE TEUSA (VIS, en obra gris sin acabados).

**1. LA PROMITENTE VENDEDORA: CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S "CODISPLAN S.A.S." – NIT.900.644.979-3 (Fideicomitente Aportante-Desarrollador)**

**2. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

2.1. Nombre (S): .....  
C.C. No. ..... Estado Civil: .....

**3. INMUEBLE(S) OBJETO DE PROMESA DE COMPROVENTA:**

**UNIDAD PRIVADA: APARTAMENTO (.....) VIS sin acabados, de la TORRE ....."**

**DESCRIPCION:** Apto (.....) Vis, en obra gris sin acabados, ubicado en el Piso (....) de la torre ..... (..), del proyecto Parque de Teusa, y parqueadero vehicular N° ..., cuenta con un área construida aproximadamente de cuarenta y seis punto veinte metros cuadrados (..... m<sup>2</sup>), del cual cuarenta punto treinta metros cuadrados (..... m<sup>2</sup>) corresponde al área privada; inmueble que cuenta con SALA COMEDOR, COCINA, CUARTO DE LAVADO DE ROPAS, DOS (2) ALCOBAS Y UN (1) BAÑO, áreas sujetas ajustes por requerimientos constructivo o de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**4. PRECIO DEL(LOS) INMUEBLE(S):**

Por la suma de: .....  
(\$ ..... ) o su equivalente a 150 SMLV del momento de la escrituración del inmueble, por tratarse de una vivienda de interés social (VIS).

**5. FORMA DE PAGO DEL PRECIO:**

a) Por concepto de cuota inicial:

La suma de ..... (\$ ..... ) pagadera así:

1. Recursos Propios:

b.) La suma de ..... (\$ ..... ) que LA PROMITENTE COMPRADORA posee en Alianza Fiduciaria S.A. bajo el Fideicomiso de preventas P.A. PARQUE DE TEUSA y que autoriza la movilización y traslado de dicha cifra al Fideicomiso Inmobiliario P.A. TEUSA ante Alianza Fiduciaria S.A. y que la PROMITENTE VENDEDORA declarara recibida a satisfacción.

54  
55

**PROMESA DE COMPROAVENTA**  
**Proyecto PARQUE DE TEUSA**

<b>CUOTAS DIFERIDAS, PARA APLICAR AL SALDO ADEUDADO A LA CUOTA INICIAL</b>		
<b>Líbreto</b>	<b>Vr. Cuota</b>	<b>Fecha de Cancelación</b>
<b>TOTAL ABONOS PARA APLICAR A LA CUOTA INICIAL</b>	<b>5 0</b>	
<b>TOTAL ABONOS PARA APLICAR A LA CUOTA INICIAL</b>	<b>5 0</b>	

**c) Cesantías**

La suma de ..... (\$) ..... que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cancelara a más tardar el día ..... (....) de ..... del año dos mil veinticinco (2025), con el producto de las cesantías depositadas en el ..... NIT ..... a nombre ..... con C.C N° ..... de ..... a la vez EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al fondo autoriza el giro en cheque a nombre ALIANZA FIDUCIARIA S.A con Nit 800.194.297-4

**d) POR CONCEPTO DE SUBSIDIO(s):**

La suma de ..... (\$) ..... pagadera a partir de la fecha de entrega del inmueble, con el producto de un subsidio de vivienda otorgado por Caja de Compensación Familiar ..... Nit ..... que trámító(aron) y que en el texto del presente contrato se denominará LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTES DEL SUBSIDIO.

**e) POR CONCEPTO DE CREDITO:**

La suma de ..... (\$) ..... pagadera a partir de la fecha de entrega del inmueble, con el producto de un crédito hipotecario que trámító(aron) o tratará(n) EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ante ..... NIT ..... u OTRA ENTIDAD FINANCIERA, SUJETA A CONDICIONES, quien en el texto del presente contrato se denominará LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); posteriormente por iniciativa del EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) este podrá solicitar ante la entidad financiera el subsidio concurrente de mi casa ya, si fuere otorgado la cifra asignada podrá ser descontada al valor del crédito inicialmente pactado.

**6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPROAVENTA Y DE HIPOTECA:**

El dia ..... (....) de ..... del año Dos mil veinticinco (2025), a las ..... (....) en la Notaría ..... (....) del Circulo de Bogotá D.C. sujeto al cumplimiento del pago de la cuota inicial pactada, aprobación del crédito y autorización de la entidad hipotecante.

**7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:**

El ..... (....) de ..... del año dos mil veinticinco (2025), a las ..... (....) am), sujeto a la fecha de registro de la de la respectiva escritura con su respectivo certificado de libertad y tradición.

SD  
56

## **PROMESA DE COMPRAVENTA**

### **Proyecto PARQUE DE TEUSA**

**8. GASTOS DE ESCRITURACION:** i) **Gastos Notariales:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio ocasionados por el otorgamiento de la escritura de Compra-venta serán cancelados por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y de LA PROMITENTE VENDEDORA por partes iguales y los gastos notariales que se originen por Hipoteca y constitución de patrimonio de familia, serán asumidos íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); dicho valor debe ser pagado directamente en la Notaría ..... al momento de la firma de la escritura pública de compraventa; ii) **Gastos de Beneficencia y Registro:** el 100% de los gastos de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) exclusivamente.

**9. DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA DE EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**  
..... Teléfono ..... correo electrónico: .....

**10. ACEPTACIÓN DE EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):** Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos (2) originales del mismo tenor y valor uno para LA PROMITENTE VENDEDORA y otro para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a los ..... (...) días del mes de ..... de dos mil veinticinco (2.025).

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S - CODISPLAN S.A.S.**

**Fidelcomitente Desarrollador Proyecto Parque de Teusa**

**BORIS AVILA PLAZAS**

**C.C. 79.158.405**

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

.....  
**C.C. Nº.** .....

**ANEXO 1**  
**Proyecto PARQUE DE TEUSA PH**  
**ESPECIFICACIONES GENERALES, DE ZONAS COMUNES y APTOS VIS**

**CIMENTACION:** Edificio de apartamentos que cuenta con 115 Pilotes hincados de secciones de 0.40 y 0.35 m, en promedio a 55 m de profundidad, en todos los casos medidos a partir del suelo de fundación, vigas de cimentación de 3.500 P.S.I. de h=1.20m amarrando los pilotes. Estructura industrializada con muros de carga en concreto reforzado y placas aéreas en concreto reforzado.

**AREAS COMUNES:**

**CUBIERTA:** Cubierta inclinada liviana Teja Ecoroof o similar.

**HALL Y ESCALERAS:** Muros estructural en concreto, pañetados y terminados en estuco y pintura; pisos en baldosa cerámica nacional. Escalera en concreto, con huella y contrahuella terminada en gravilla lavada.

**FACHADAS:** Antepechos y muros de fachadas en bloque estructural No. 4; ladrillo a la vista en fachada, combinados con tramos pañetados y pintados en vinilo para exteriores en fachada. Ventanería en aluminio anodizado con vidrio de 4mm.

**SERVICIOS COMUNES:**

**Para el Edificio de apartamentos:** Cuenta con dos ascensores, con capacidad de 8 pasajeros, un ascensor para en pisos pares incluyendo el piso 1 y el otro en todos los impares; escalera, shut de basuras con depósito para disposición, cuarto para medidores de energía y cuarto de retiel, todo en el primer piso; nichos en cada piso para medidores de acueducto y gas.

**Zonas comunes ubicado en el Primer piso de la Torre 3 (Parqueaderos y Apartamentos),** este edificio está conformado por diecisésis niveles, construidos en estructura convencional aporticada que consta de:

**Piso 1,** Cimentación sobre pilotes, vigas de cimentación con zapatas y placas de contrapiso en concreto reforzado y placas aéreas aligeradas en concreto reforzado; en este piso se ubica las zonas comunes compuesto por Recepción, Salas de espera, casilleros, salón de juegos, Gimnasio semi-dotado, salón social, Cuartos técnicos (Subestación de energía, planta eléctrica, cuarto de bombas para suministro y red contra incendios). Bicicleteros y rampa vehicular para acceder al resto de pisos superiores de parqueaderos

**Pisos del 2 al 6,** corresponden únicamente a parqueaderos vehiculares privados y de visitantes, parqueadero de motos y depósitos (cuartos útiles).

**Pisos del 7 al 16,** corresponde únicamente apartamentos del proyecto descripto como etapa 3.

Este edificio cuenta con:

- dos ascensores con capacidad de 8 pasajeros, un ascensor para en pisos pares incluyendo el piso 1 y el otro en todos los impares.
- Puerta Vehicular con apertura eléctrica.
- Tanque de reserva de agua subterráneo con capacidad de 258 m<sup>3</sup> en concreto reforzado, con equipo hidroneumático para la red de suministro y red contra incendios.
- 21 Parqueaderos de visitantes, incluido uno para minusválidos.

57  
58

#### APARTAMENTOS Tipo Vis

**GENERAL:** Muros de carga en concreto reforzado a la vista sin recubrimiento, muros divisorios entre zona de ropa y baño en mampostería bloque No 4 sin pañete, ventanería en aluminio anodizado y vidrio de 4 mm, puerta entrada apartamento en lámina con marco en lámina c. 20.

**ZONA SOCIAL Y ALCOBAS:** Pisos en concreto a la vista.

**BÁNO:** Muros de cabina ducha enchapados en cerámica nacional, el resto muros a la vista sin pañete. Lavamanos y sanitario línea nacional o similar para vivienda de interés social. Grifería de lavamanos y ducha con mezclador dos llaves línea nacional o similar. Puerta en aglomerada con acabado.

**COCINA y ROPAS:** Muros en concreto a la vista sin acabados, piso en concreto a la vista; base o mueble bajo sin puerta para mesón y poceta de lavaplatos 1.50m en acero inoxidable o mesón en cemento dependiendo de la disponibilidad del mercado, estufa 4 puestos a gas; dos (2) hiladas de cerámica nacional sobre mesón de cocina y lavadero; Lavadero en fibra de vidrio sin tanque. Instalaciones para futuro calentador a gas de acumulación (dependiendo de lo autorizado por la empresa prestadora del servicio, no incluye el calentador) y punto para lavadora.

Nota: Los derechos de conexión de gas, como su medidor y la instalación, así como el trámite de línea telefónica y del aparato respectivo, serán por cuenta de El (Los) COMPRADOR (ES); no cuenta con citofonía ya que las empresas prestadoras del servicio de telecomunicaciones complementan esta función junto a la copropiedad.

**El objetivo de esta descripción de especificaciones y acabados, es resumir los aspectos generales del proyecto. Las mismas pueden ser modificadas por diversas razones constructivas o de mercado, dando como resultado cambios sin desmejorar la calidad.**

**Las áreas y medidas pueden sufrir modificaciones sin previo aviso como consecuencia directa de órdenes impartidas por la autoridad competente en la expedición de la licencia de construcción o requerimientos y exigencias de las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios; como también pueden ser sujetas de modificaciones las características de lo contemplado en la entrega.**

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos (2) originales del mismo tenor y valor uno para LA PROMITENTE VENDEDORA y otro para El(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a los ..... (....) días del mes de ..... de dos mil veinticinco (2025).

#### LA PROMITENTE VENDEDORA

**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S - CODISPLAN S.A.S.**

Fideicomitente Desarrollador Proyecto Parque de Teusa

**BORIS AVILA PLAZAS**

**C.C. 79.158.405**

**ACEPTACIÓN DE EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):**

.....  
**C.C. N°.** .....

**PROYECTO PARQUE DE TEUSA**  
**CARTA DE INSTRUCCIONES**  
**FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

No .....

Etapa .....

**Unidad: Apto .....**

Yo, (nosotros) ....., identificado con cedula de ciudadanía No. ...., actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia de Administración inmobiliaria de fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021) (el "**Contrato**"), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo de manera electrónica, a través del cual se constituyó el Fideicomiso denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA., por parte de la sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S.** (el "**Constituyente**" o el "**Beneficiario Condicionado**") para llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA –SUBA (el "**Proyecto**"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir la unidad inmobiliaria señalada en el encabezado del presente documento, razón por la cual, mediante la presente carta **INSTRUJO (INSTRUIMOS) IRREVOCABLEMENTE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("**FIDUCIARIA**" o "**ALIANZA**"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes

**INSTRUCCIONES IRREVOCABLES:**

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1 de esta Carta de Instrucciones. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con **ALIANZA**, los recursos entregados no serán aplicados al **Proyecto**, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "**Fondo**") administrado por la **FIDUCIARIA**.
3. Poner a disposición del **Constituyente**, los dineros entregados y administrados en el **Fondo** junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos (las "**Condiciones**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el **Contrato**. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las **Condiciones** señaladas en

la presente carta, o (ii) si las mencionadas **Condiciones** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el **Constituyente** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **Condiciones**.

4. Las **Condiciones** a ser acreditadas por el **Constituyente** dentro del término dispuesto en el **Contrato** son:

- 4.1. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es:
  - 4.1.1. Relación de las condiciones que debe cumplir el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su calidad de **CONSTITUYENTE** para que dicha entidad fiduciaria transfiera al **FIDEICOMISO**, los recursos de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO**, conforme al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
  - 4.1.2. El cumplimiento por parte el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su calidad de **CONSTITUYENTE** de las condiciones de entrega de recursos previstas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
  - 4.1.3. El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
  - 4.1.4. Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al **PROYECTO** en desarrollo del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas.
  - 4.1.5. Relación de cartera de los **ENCARGANTES** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de los encargantes, en desarrollo del mencionado **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
- 4.2. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** remita a **ALIANZA** un certificado suscrito por su representante legal, revisor fiscal y por **EL INTERVENTOR** del **PROYECTO**, en el cual se indique claramente:
  - 4.2.1. La relación de cartera de los terceros vinculados al **PROYECTO** en desarrollo del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
- 4.3. Entregue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.
- 4.4. Que los encargantes vinculados al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, manifiesten que conocen y aceptan que los recursos que ellos entregaron serán administrados conforme se establece en el presente contrato cuyo texto manifiestan conocer en su integridad, las cuales deberán ser entregadas a **ALIANZA** suscritas por las partes, con el fin que se entienda cumplida esta condición.
- 4.5. La existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción ejecutoriada del **PROYECTO** CUYO TITULAR SEA EL fideicomitente desarrollador, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- 4.6. La designación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
- 4.7. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de **PROYECTO** debidamente suscrita por el representante legal del **CONSTITUYENTE**.



- 4.8. Que se haya establecido la fuente de financiación del **PROYECTO** lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (I) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito. (II) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que este debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.
- 4.9. La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que ampare todos los riesgos de la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PERÍODO OPERATIVO** establecida en este contrato. Estas Pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO**.
- 4.10. La entrega a **ALIANZA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- 4.11. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO** se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
- 4.12. La entrega de los Certificados de Tradición y libertad donde conste que los inmuebles en los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO** son de propiedad del **FIDEICOMISO**, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a **ALIANZA**.
- 4.13. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollara el **PROYECTO** con fecha de expedición no mayor a treinta días de antelación a su expedición, de suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 4.14. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos **ENCARGANTES**, los recursos por ellos aportados al **ENCARGO FIDUCIARIO** en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.
- 4.15. Para la **SEGUNDA ETAPA**: Que la Fiduciaria reciba copias de **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias dentro del **PROYECTO**, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **ENCARGANTES** en el Fondo Abierto Alianza, administrado por la Fiduciaria, que correspondan al sesenta por ciento (60 %) de la unidades inmobiliarias del Proyecto, esto es ochenta y seis (86) unidades inmobiliarias, en las cuales los **ENCARGANTES** designen al **PATRIMONIO AUTONOMO** que constituya el **CONSTITUYENTE** para continuar con el desarrollo del **PROYECTO** o al





**CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los recursos en el evento que este último cumpla con las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos las unidades inmobiliarias que se transferirá a los aportantes del lote, y que no se computarán para efectos del cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos la unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí.

5. Declaro Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el Constituyente, y que serán éstas (las Condiciones) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del Proyecto (Banco) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las Condiciones.
6. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el Beneficiario Condicionado podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Así mismo, el Beneficiario Condicionado accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.
7. El Constituyente se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto.
8. Las Condiciones deben acreditarse en el término de nueve (9) meses contados a partir del presente documento.
9. Si no se acreditan las Condiciones en el término anteriormente indicado (incluida la prorroga si es del caso), **ALIANZA** restituirá a mi (nuestro) favor o pondrá a mí(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo. En consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe (mos) a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidos dichos recursos. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya (mos) sido notificado(s) de la no acreditación de las Condiciones, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a mi (nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos por mi (nosotros) entregados junto con sus rendimientos.
10. Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del Fondo, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.
11. Me reservo el derecho de solicitar al Constituyente el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.
12. El Constituyente directamente me (nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis (nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial de la presente carta, no acredite (mos) o no cuente (contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en

mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Constituyente en ese sentido.

13. Con ocasión de las causales de desistimientos contemplados en los numerales 11 y 12 anteriores, autorizo (amos) a que se me(nos) descuento de la suma entregada y/o de la generada por concepto de rendimientos el **Diez por ciento (10%)** del valor de la unidad inmobiliaria, y que dicha suma sea entregada al Beneficiario Condicionado.
14. Si llegare a existir saldo a mi (nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi (nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me (nos) sean informados por escrito por parte del Constituyente, la **FIDUCIARIA** girará tales sumas de dinero dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe (mos) a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del Constituyente, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.
15. Autorizo a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a **TRANSUNION S.A.** y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

#### DECLARACIONES

**PRIMERA:** Conozco (conocemos) que el punto de equilibrio del **Proyecto** fue establecido directamente por el **Constituyente**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **Proyecto**.

**SEGUNDA:** Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las **Condiciones**.

**TERCERA:** Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **Contrato**.

**CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del **Proyecto** será única y exclusivamente responsabilidad del **Constituyente**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **Proyecto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

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

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

**SEXTA:** Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la **responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado** y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

**SÉPTIMA:** Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) el reglamento del **Fondo**, que ha sido puesto a mi (nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), y que en dicho **Fondo** serán invertidos los aportes que entregue(mos).

**OCTAVA:** Autorizo (amos) al Constituyente para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

**NOVENA:** Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de **ENCARGANTE(S)**: (i) que la Fiduciaria me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A que si se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Beneficiario Condicionado. (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Beneficiario Condicionado, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Beneficiario Condicionado, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

**DÉCIMA:** Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los **ENCARGANTES**, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.4. Del numeral cuarto de la presente carta. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi (nuestra) aprobación.

**DÉCIMA PRIMERA:** La presente carta de instrucciones contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Manifiesto (manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **Constituyente**.

**DÉCIMA TERCERA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí (nosotros) en mi calidad de **ENCARGANTE(S)**: (i) Realizar los aportes al Fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo 1, (ii) a no entregar sumas de dinero al Constituyente, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este

último, mientras se cumplen las Condiciones, (iii) obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del Constituyente para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el Fondo y (iv) actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

**DÉCIMA CUARTA:** Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por mi (nosotros) realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi (nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi (nuestra) cabeza, mientras sea (seamos) el(s) beneficiario(s) de los mismos.

**DÉCIMA QUINTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del **Constituyente**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** respecto al desarrollo del **Proyecto**, el control de la cartera y tesorería del **Proyecto**, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

**DÉCIMA SEXTA:** He (hemos) recibido en la sala de negocios del **Constituyente**, copia del **Contrato** y de la presente Carta de Instrucciones.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** He (hemos) recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de negocios fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del **ENCARGANTE** y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/home/SFC">www.alianza.com.co/home/SFC</a> cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0">http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0</a>
ABC Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/educaciónfinanciera/ABC">www.alianza.com.co /educaciónfinanciera/ABC</a> Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192">http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192</a>

**DÉCIMA OCTAVA:** Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA**, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

**DÉCIMA NOVENA:** Que conozco (conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328

de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.

**VIGÉSIMA:** Que la presente Carta de Instrucciones ha sido ampliamente discutida por mi (nuestra) parte con la **FIDUCIARIA** y el **Constituyente**.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **Constituyente** todo cambio que se produzca en los mismos:

ENCARGANTE	Dirección	Teléfono
.....	.....	.....

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Suscribo la presente carta de instrucciones, en calidad de **ENCARGANTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

ENCARGANTE	Identificación
.....	.....

**BORIS AVILA**  
C.C. 79.158.405 de Bogotá D.C.

Suscribe el presente documento **BORIS AVILA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.158.405 de Bogotá D.C, en su condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS – CODISPLAN SAS**, debidamente identificada con número de NIT: 900.644.979-3, quien obra como **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO FIDEICOMISO PA TEUSA** y en señal de darse por notificado y aceptada la presente carta de instrucción.

**ANEXO 1**

PROYECTO PARQUE DE TEUSA Fideicomiso P.A. TEUSA		
Apto Vis:	.....	Torre: .....
Parqueadero:	.....	
Vr. Negocio:	.....	
<b>Esquema Financiero</b>		
Cuota Inicial	.....	
1a Recursión en Fiducia de Preventas P.A. PARQUE DE TEUSA	.....	
<b>CUOTAS DIFERIDAS PARA APlicar al saldo adeudado a la cuota inicial</b>		
Uso m:	Vr. Cuota	Fecha de Cancelación
.....	.....	.....
<b>TOTAL A BONOS PARA APlicar a la cuota inicial</b>	<b>\$ 0,00</b>	
Cesantías	.....	
Subsidio (s)	.....	
Subsidio (s)	.....	
Credito Hipotecario	.....	
<b>TOTAL ESQUEMA</b>		

En atención a que la unidad inmobiliaria es de carácter VIS/VIP, el VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA será el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida a título de compraventa.

68  
67

ESCRITURA PÚBLICA No.

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE  
BOGOTA

FECHA DE OTORGAMIENTO: \_\_\_\_\_ DEL AÑO  
DOS MIL VEINTIDOS (2.022).

NUMERO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): \_\_\_\_\_

INMUEBLE(S) OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: **APARTAMENTO NÚMERO**  
**XXXXXXX y GARAJE NUMERO XXXXXXXXX** que forma(n) parte del Proyecto  
Inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL,  
localizado en Calle ciento treinta y tres B (133B) Número Noventa y Cinco B -  
cincuenta (95B-50) Int Dos (2) de la ciudad de Bogotá, D.C. Departamento de  
Cundinamarca, República de Colombia.

CODIGO	CLASE DE ACTO	CUANTIA
1.	LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA:	\$ _____
2.	COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO	\$ _____
3.	CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: SI ( ) NO ( )	
4.	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO)	\$ _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: \_\_\_\_\_

LIBERACION PARCIAL: \_\_\_\_\_  
CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA \_\_\_\_\_ NIT 890.981.395-

TRADENTE: -----  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con NIT. 860.531.315-3 Como vocera y  
administradora del FIDEICOMISO P.A. TEUSA -----  
NIT. 830.053.812-2

FIDECOMITENTE DESARROLLADOR: -----  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. - CODISPLAN S.A.S.  
NIT. 900.644.979-3.

COMPRADOR(A)(ES): -----  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C.

ACREEDOR HIPOTECARIO -----  
CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA ----- NIT 890.981.395-  
1

En la ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia,  
donde está ubicada la NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CIRCULO NOTARIAL  
DE BOGOTA, cuyo Notario en propiedad es \_\_\_\_\_,  
en esta fecha se otorgó la Escritura Pública que se consigna en los siguientes  
términos: -----

----- SECCION PRIMERA -----

----- LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA -----

Compareció \_\_\_\_\_, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de  
ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_, domiciliado en la ciudad de \_\_\_, quien  
en este acto obra en calidad de APODERADO ESPECIAL de CONFIAR  
COOPERATIVA FINANCIERA, suficientemente facultado para celebrar este acto  
mediante poder que el Doctor \_\_\_\_\_, en su calidad de  
Representante Legal de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA con NIT.  
890.981.395-1 otorgado en los términos de la Escritura Pública No. \_\_\_ del \_\_\_ de

68

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, documento éste cuya copia se protocoliza en la presente escritura pública junto con el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, y manifestó: \_\_\_\_\_

69

Que mediante esta misma escritura pública LIBERA el(los) siguiente(s) inmueble(s), objeto de la compraventa e hipoteca que antecede: \_\_\_\_\_

**APARTAMENTO NÚMERO** \_\_\_\_\_

**GARAJE NÚMERO** \_\_\_\_\_

Identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, cuya descripción, ubicación, linderos especiales y linderos generales aparecen en el primer acto de esta escritura, de la HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN constituida a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA por parte del FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA a través de su vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante escritura pública dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaría veintisiete (27) de fecha XXXX (XX) de XXXXXX de dos mil veintiuno (2021), la fiduciaria que ostenta la posición contractual de FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO P.A. TEUSA es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-264312 .. \_\_\_\_\_

2. Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, a los inmuebles objeto de liberación se les asigna un valor de \$ \_\_\_\_\_.

3. Que quedan vigentes y sin modificación a cargo del deudor hipotecario y a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. \_\_\_\_\_

----- SECCION SEGUNDA -----

----- COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO

Comparecieron por las partes: a) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en las siguientes calidades:

- 1.- Como suplente del presidente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaria Décima (10<sup>a</sup>) del Círculo de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexan para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA** con NIT 830.053.812-2, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **LA TRADENTE**; y -----;
- b) la sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. - CODISPLAN S.A.S.**, sociedad constituida mediante Documento Privado del 18 de junio de 2013, con domicilio en Bogotá, identificada con el NIT. 900.644.979-3, representada en este acto por **GERMAN AVILA PLAZAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.437.985 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y c ) ----- de nacionalidad colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, de estado civil -----, identificado con cédula de ciudadanía No. ----- expedida en -----, quien(es) en adelante se -----

70  
69

denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y en conjunto con LA **TRAIDENTE** se denominarán las Partes, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas contempladas en el presente instrumento público y previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** La sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS** se encuentra actualmente desarrollando el proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Prioritario denominado **PARQUE DE TEUSA**, ubicado en la Calle ciento treinta y tres B (133B) Número Noventa y Cinco B - cincuenta (95B-50) Int Dos (2) e identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50N-264312** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

---

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Mediante Documento Privado del dia XXXXX (XX) de XXXXX de dos mil veintiuno (2021) la sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. - CODISPLAN S.A.S.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de fiduciaria, celebraron el Contrato No. \_\_\_\_\_ de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO P.A PARQUE DE TEUSA**, contrato fiduciario que para los efectos del presente documento se denominará el **CONTRATO**.

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** el **FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA** fue incrementado con la transferencia de la propiedad del inmueble ubicado en la Calle ciento treinta y tres B (133B) Número Noventa y Cinco B - cincuenta (95B-50) Int Dos (2), con un área de terreno de 6.542,28 m<sup>2</sup> e identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 50N-264312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte; mediante escritura pública dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaría veintisiete (27) del circulo Notarial de Bogotá, de fecha treinta (30) de Abril de dos mil veintiuno (2021), la fiduciaria que ostenta la posición contractual de **FIDUCIARIA** en el **FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CONSIDERACION CUARTA: El Contrato de Fiducia Mercantil **FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA** tiene por objeto:

1. ALIANZA como vocera del *FIDEICOMISO* mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del *PATRIMONIO AUTÓNOMO*, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR*.
2. A través del *FIDEICOMISO* y sobre el inmueble que lo conformen el *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR* desarrolle el *PROYECTO* bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR*.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR* y paguen los *PROMITENTES COMPRADORES*, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR*, los recursos del *FIDEICOMISO*, así como los recursos entregados por los *PROMITENTES COMPRADORES*, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las *CONDICIONES DE INICIO*, en la medida que dicho *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR* efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el *INTERVENTOR*. --
5. Una vez terminadas las obras objeto del *PROYECTO* por parte del *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR*, y previamente incorporadas al *FIDEICOMISO* las mejoras realizadas por dicho *FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR*, transfiera a los *PROMITENTES COMPRADORES*, a

titulo de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPROVVENTA respectiva; y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto. -----

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e intervención del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de

*Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.*

---

**PARAGRAFO SEGUNDO:** *Queda entendido que la fase de preventas del PROYECTO es adelantada por la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS. en su calidad de CONSTRUCTOR- a través del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PROYECTO PARQUE DE TEUSA PROPIEDAD HORIZONTAL administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por lo que los recursos entregados por los encargantes interesados en vincularse al PROYECTO en el periodo de PREVENTAS, serán puestos a disposición de CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS. como una vez cumplidas las condiciones de giro de que trata el mencionado vehículo fiduciario.*

**PARAGRAFO TERCERO:** *El patrimonio autónomo que por este acto se constituye, tiene por objeto exclusivo la administración de la totalidad del desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social. En consecuencia, ALIANZA expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.*

**CONSIDERACION CUARTA:** De acuerdo con el contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR fue la encargada de adelantar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, con total autonomía administrativa, jurídica, técnica, financiera y comercial, y bajo su absoluta responsabilidad, sobre el inmueble fideicomitido, el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA.

**CONSIDERACION QUINTA:** El Conjunto Residencial de Vivienda de Interés Social y Prioritario **PARQUE DE TEUSA** estará conformado por doscientos cincuenta y siete (257) apartamentos VIS y veintinueve (29) apartamento VIP, para un total de 286 apartamentos de unidades privadas, divididos en dos (2) torres de 143 apartamentos cada una; y un tercer edificio de contiene: zonas comunes, equipamiento, dieciséis (16) parqueaderos comunales, ciento cincuenta y tres (153) parqueaderos vehiculares privados, cuarenta y dos (42) parqueaderos para motocicletas privados y treinta y tres (33) depósitos privados, todos sometidas al régimen de propiedad horizontal; el proyecto **PARQUE DE TEUSA** se desarrollará en dos (2) etapas constructivas (la primera etapa corresponde a la torre 1 que ya se encuentra construida) y la Etapa Dos (2) estará compuesta por la misma cantidad de inmuebles de la primera.

**CONSIDERACION SEXTA:** Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_ de manera libre y voluntaria, se celebró directamente entre EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), en calidad de promitente(s) comprador(a)(es) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de promitente vendedor, un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor de(l) (los) promitente (s) comprador(a) (es) y éste (estos) se obligó (aron) a comprar a aquél, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre (el) (los) inmueble(s) que se describen y alindieran en la cláusula primera de esta escritura pública, los cuales son de propiedad del FIDEICOMISO. --

**CONSIDERACION SEPTIMA:** Que con ocasión del CONTRATO en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO y conforme a la instrucción de fecha \_\_\_\_\_ impartida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a **ALIANZA FIDUCIARIA S. A.**, ésta última en su calidad de vocera del FIDEICOMISO comparece en el presente acto a transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.**- Con fundamento en las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conforme a lo señalado en la consideración séptima precedente, El FIDEICOMISO transfiere a título de compraventa a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el derecho real de dominio y la posesión material sobre el EL APARTAMENTO N° \_\_\_\_\_ y el GARAJE N° \_\_\_\_\_ que hacen parte del Proyecto Inmobiliario denominado **PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL** de que trata la Ley 675 de 2001, unidades privadas que se individualizan de la siguiente forma:

APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_

GARAJE NÚMERO \_\_\_\_\_

(INCLUIR LINDEROS PARTICULARES)

---

el apartamento se entrega en obra gris sin acabados, viene en su parte interna con:

- 1) muros estructurales en concreto a la vista sin recubrimiento.
- 2) Antepechos y muros que da a fachada en bloque estructural No 4 o ladrillo a la vista sin pañete,
- 3) muros divisorios en zona de ropa y baño en mampostería bloque No 4 a la vista sin pañete, como también los muros en ductos ubicados en la habitación principal y zona de ropa.
- 3). Baño, cabina ducha enchapada en cerámica nacional, el resto de muros a la vista sin pañete, Lavamanos y sanitario línea nacional o similar para vivienda de interés social con griferías, ducha con mezclador dos llaves línea nacional o similar y Puerta en aglomerada con acabado melánico.
- 4) Pisos en concreto a la vista.

- 73
- 5) Ventanería en aluminio anodizado y vidrio de 4 mm.
  - 6) Puerta entrada principal apartamento: en lámina con marco en lámina c. 20.
  - 7) COCINA y ROPAS: Muros en concreto a la vista sin acabados, piso en concreto a la vista; base o mueble bajo sin puerta para mesón en acero inoxidable 150m, estufa 4 puestos a gas, poceta lavaplatos; ó en cemento o similar, lavaplatos y estufa a gas de cuatro puestos; dos (2) hiladas de cerámica nacional sobre mesón de cocina y zonas húmedas; Lavadero en fibra de vidrio sin tanque. Instalaciones para futuro calentador a gas de acumulación (dependiendo de lo autorizado por la empresa prestadora del servicio, no incluye el calentador) y punto para lavadora.
  - 8) Las redes eléctricas, acueducto – sanitaria, gas y de telecomunicaciones se encuentran acorde a la normatividad vigente.

La ETAPA 1 (Torre 1) del proyecto PARQUE DE TEUSA, a la que pertenece(n) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se está desarrollando sobre el lote PARQUE DE TEUSA, la cual tiene un área total urbanística de seis mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados ( $6.542,28\text{ m}^2$ ) y tiene una área del lote útil para el proyecto PARQUE DE TEUSA de tres mil quinientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados ( $3.566,48\text{ m}^2$ ); y está comprendida dentro de los siguientes linderos Urbanísticos generales:

**LOTE 1 A:** Tiene un área de **cinco mil ciento seis punto noventa y seis metros cuadrados (5.106,96 M<sup>2</sup>)**, y sus linderos son: -----  
POR EL NORTE: En veintisiete punto diez metros (27.10 mts) con predio vecino.  
POR EL SUR: En cuarenta y cinco punto noventa metros (45.90 mts) con la AC 132. -----  
POR EL ORIENTE: En doscientos once punto setenta metros (211.70 mts) con KR 59 D. -----

POR EL OCCIDENTE: En doscientos ochenta y dos punto diez metros (282.10 mts) con control Ambiental /CL 132 BIS. -----

LOTE 1B. Tiene un área de **mil cuatrocientos treinta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados (1.435.32 M<sup>2</sup>)** y sus linderos son: -----

POR EL NORTE: En treinta y ocho punto sesenta metros (38.60Mts) con predio vecino / Control Ambiental. -----

POR EL SUR: En diez punto cincuenta y seis metros (10.56 mts), con el Lote 2. -----

POR EL ORIENTE: En ciento veintisiete punto diecinueve metros (127.19 mts) con Control Ambiental/TV 95 C. -----

POR EL OCCIDENTE: En ciento treinta punto diez metros (130.10 mts), con KR 95 D. -----

La suma de los lotes 1 A con área de cinco mil ciento seis punto noventa y seis metros cuadrados (**5.106,96 M<sup>2</sup>**) y 1 B con un área de **mil cuatrocientos treinta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados (1.435.32 M<sup>2</sup>)** da un área total de (**6.539,28M<sup>2</sup>**) se encuentra en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. TEUSA con NIT. 830.053.812-2

Al (los) inmueble(s) descritos anteriormente le(s) corresponde(n) (el)(los) número(s) de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s).

\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.

No obstante la cabida y linderos descritos anteriormente, la presente transferencia a título de compraventa se efectúa como cuerpo cierto y en ella quedan

74  
75

comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden a (el) (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfieren.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la presente transferencia incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del Proyecto Inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL en proporción a los coeficientes de copropiedad que a(l) (los) inmueble(s) transferido(s) le(s) corresponde(n) conforme al reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido dicho Proyecto, dado que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentra(n) sometido(s) al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA- PROPIEDAD HORIZONTAL, contenido en la Escritura Pública No. XXXX, otorgada el día XX de XXXXXXXXX de XXXXX ante la Notaria 27 del Circulo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de(l) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** El Proyecto Inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL del cual hace(n) parte (el)(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, se encuentra construido sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria **No 50N-264312** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, el cual fue transferido al FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a título de fiducia mercantil por CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS, mediante la Escritura Pública escritura pública numero dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaria veintisiete (27) de fecha treinta (30) de Abril de dos mil veintiuno (2021), debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona Norte.

**PARAGRAFO TERCERO.-** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta (n) que conoce (n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA - PROPIEDAD HORIZONTAL y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce (n) y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

**PARAGRAFO CUARTO** - 1. LICENCIA: de Urbanización al desarrollo denominado " PARQUE DE TEUSA", y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto denominado PARQUE DE TEUSA, con Resolución: RES 11001-3-21-0448 del 31 de Marzo de 2021

2- Aprobación de los Planos de P.H., donde se aprueba planos de Alinderamiento y Cuadro General de Áreas para el sometimiento del proyecto al Régimen de la Propiedad Horizontal de conformidad a la Ley 675 del 2001 No. RES. XXXXX-3-XX-XXXX del xxxxxxxxx (xx) de xxxx de dos mil xxxxxxxx (20XX), con fecha de ejecutoria del dia XXX (XX.) de XXXXXX de dos mil XXXXXX (20XX) –

**PARAGRAFO QUINTO.- RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA QUIEN ENAJENA UNIDADES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO CAPITAL:** – LA TRADENTE procede a la enajenación de que trata este contrato de conformidad con la radicación de los documentos exigidos en el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, con Radicación Documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No. XXXXXXXXXXXX de fecha XXXXXXXX (XX ) del mes de XXXXX

75  
74

de dos mil XXXXXX (20XX), expedida por LA DIRECCION DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCION . VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DEL HABITAT ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA -, cuya copia se protocoliza. -----

**SEGUNDA.- TITULO(S) DE ADQUISICION.**

A) El FIDEICOMISO adquirió el inmueble en mayor extensión identificado con el número de matricula inmobiliaria **50N-264312** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá, Zona Norte, mediante 1) Inicialmente, por aporte al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA mediante escritura pública número tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha ONCE (11) de DICIEMBRE de DOS MIL DIECISIETE (2017) otorgada en la Notaria Treinta (30) del Circulo de Bogotá, suscritas por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S.- INCOR S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE PORTANTE, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. -CODISPLAN S.A.S.- en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en calidad de FIDUCIARIA. -----

2) Que mediante documento privado de fecha once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. cedió a favor de la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S. el dieciocho punto cuarto por ciento (18.4%) de los derechos fiduciarios que ostentaba en el FIDEICOMISO P.A. TEUSA. -----

3) Mediante documento privado de fecha veintidós (22) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S. cedió a favor de la sociedad ADVOCAT GLOBALS S.A.S. como cesionario el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos fiduciarios que ostentaba en el FIDEICOMISO P.A. TEUSA, por lo cual a partir del

perfeccionamiento de dicha cesión, los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO P.A. TEUSA quedaron distribuidos de la siguiente manera: -----

FIDEICOMITENTE DESARROLLADORS FIDUCIARIOS (%)	PORCENTAJE	DERECHOS
ADVOCAT GLOBAL S.A.S.	75%	
CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S.	25%	
TOTAL	100%	

4) Que mediante Escritura Pública número sesenta y nueve (69) de fecha DIECINUEVE (19) de ENERO de DOS MIL DIECIOCHO (2018) otorgada en la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá se aclaró la Escritura Pública número tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha ONCE (11) de DICIEMBRE de DOS MIL DIECISIETE (2017) otorgada en la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá, , aclaración que consistió en aclarar el nombre del inmueble fideicomitido.

5) Posterior a ello mediante documento comunicación de fecha once (11) de Marzo del año dos mil veintiuno (2021) y comunicación de fecha Quince (15) de Marzo de 2021 las sociedades FIDEICOMITENTE DESARROLLADORS CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADO S.A.S. y la sociedad ADVOCAT GLOBAL S.A.S respectivamente, instruyeron de manera expresa e irrevocable a Fiduciaria Bancolombia S.A. para que CEDIERA LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA que ostentaba dentro del contrato de fiducia que originó la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO P.A. TEUSA a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, y por ende, el ciento por ciento (100%) de los derechos, obligaciones y bienes propios de la calidad de FIDUCIARIO y de los cuales es titular a la fecha de suscripción del presente documento, derivados del citado Contrato de Fiducia Mercantil, instrucción que se perfeccionó mediante Escritura Pública numero dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaria veintisiete (27) de fecha treinta (30) de Abril de dos mil veintiuno (2021), debidamente registrada. Por lo anterior, la sociedad que ostenta

76  
75

la posición contractual de FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO P.A. TEUSA es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-264312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre el cual se construyó el proyecto inmobiliario denominado **PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, Escrituras Públicas que se encuentran debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a dicho inmueble en mayor extensión.

6) Que modificación integral al fideicomiso P.A. PARQUE DE TEUSA cede el 100% de los derechos Fiduciarios de ADVOCAT GLOBAL SAS a CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS con Nit 900.644.979-3, y quien para el presente documento es el FIDEICONTENTE DESARROLLADOR con documento privado de fecha XXXX del mes de XXXX del año dos mil veintiuno (2021).

B) La construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que por este documento se transfiere(n), es de propiedad del FIDEICOMISO en virtud de la accesión de la misma al inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario denominado **PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo establecido en el Art. 738 y siguientes del Código Civil Colombiano.

**TERCERA.- LIBERTAD Y SANTEAMIENTO:** El FIDEICOMISO manifiesta que la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente transferencia a título de compraventa, la(s) cual(es) hace(n) parte del proyecto inmobiliario denominado **PARQUE DE TEUSA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, (es) (son) de su exclusiva y plena propiedad, que no ha(n) sido enajenada(s) o transferida(s) por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendada(s) por escritura pública, ni dada(s) en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometida(s). -----

En todo caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios y de construcción, frente a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y frente a terceros, respecto del inmueble y de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que se transfiere(n) mediante la presente escritura pública, mientras que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a garantizar la estabilidad de la obra del proyecto inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA – PROPIEDAD HORIZONTAL, frente a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y frente a terceros, todo lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con dichos conceptos al FIDEICOMISO y a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y renunciando expresamente a cualquier acción directa contra el FIDEICOMISO o contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra.

**PARAGRAFO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconocen y aceptan que El FIDEICOMISO ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del proyecto o de obra, ni interventores del proyecto inmobiliario denominado PARQUE DE TEUSA- PROPIEDAD HORIZONTAL y en consecuencia, expresamente reconocen y aceptan que El FIDEICOMISO ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** son responsables por la terminación, calidad o precio de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconocen y aceptan que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

76  
77

CUARTA.- PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: El precio total de (los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, es la suma de

A) (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, la cual se cancela así por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

a.- La suma de \_\_\_\_\_ MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_), que LA TRADENTE declara recibidos a entera satisfacción. -----

B. 1) - La suma de \_\_\_\_\_ MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_) que se cancelará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la suscripción del presente instrumento público provenientes del Subsidio otorgado por \_\_\_\_\_, la cual autoriza(n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) sea girada directamente al FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA en cumplimiento del presente contrato de compraventa. Si pasados sesenta (60) días calendario desde la fecha de otorgamiento del presente instrumento público no se ha efectuado el desembolso del subsidio, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá exigir EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) el pago inmediato del saldo insoluto con sus intereses moratorios, calculados sobre la suma adeudada señalada la presente cláusula, liquidados a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, intereses que deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación de pago, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES). -----

2) La suma

PESOS

MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_), que la pagará(n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés social o prioritario aprobado y adjudicado por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE

VIVIENDA "FONVIVIENDA", programa "MI CASA YA", con NIT 830.121.208-5, mediante resolución número mediante resolución número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil veinte (2020), (en lo sucesivo LA(S) ENTIDAD(ES) OTORGANTE(S) DEL SUBSIDIO), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a LA TRADENTE, conforme a lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015 y sus posteriores reformas y adiciones.[-]  
]

C.- El saldo o sea la suma de \_\_\_\_\_ MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_), será cancelada con el producto de un crédito que el BANCO \_\_\_\_\_ \* le(s) ha aprobado a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), con garantía hipotecaria de primer grado sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, en los término y condiciones expresados en el contrato de hipoteca que se celebra más adelante en este mismo instrumento. Si pasados treinta (30) días calendario desde la fecha de otorgamiento del presente instrumento público no se ha efectuado el desembolso del crédito, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá exigir EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) el pago inmediato del saldo insoluto con sus intereses moratorios, calculados sobre la suma adeudada señalada en el literal c de esta cláusula, liquidados a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, intereses que deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación de pago, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES). En tal evento, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está autorizada para obtener copia sustitutiva de la primera copia de la escritura de transferencia e hipoteca con la constancia de que presta mérito ejecutivo, para obtener el pago del saldo adeudado del precio, si así lo considera necesario, para lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) otorga(n) poder para el efecto a EL

27  
28

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y las partes autorizan expresa e irrevocablemente al señor notario a entregar la copia sustitutiva.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, una vez suscrita la presente escritura pública de compraventa y entregados el (los) inmueble (s), se obliga (n) a pagar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por intermedio del **FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA**, sobre saldos insolutoS del precio y hasta el momento en que la Caja de Compensación Familiar y/o la entidad crediticia cancele efectivamente al **FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA** el saldo pendiente, el interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, o la entidad que haga sus veces, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y hasta que se verifique el pago. LOS COMPRADOR(A)(ES) éste(os) reconocerá(n) a LA PROMITENTE TRADENTE intereses sobre la suma de dinero mencionada(s) en el (los) literales b y c), numeral quinto (5º) del CUADRO RESUMEN, a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada en la presente cláusula, y la forma en que se ha de llevar a cabo la entrega del (los) inmueble(s) que se transfiere(n), las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento público se otorga en forma firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO TERCERA:** En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, **LA TRADENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** declara(n) bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura pública es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.

**PARAGRAFO CUARTO FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA** cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y EL(LOS) COMPRADOR(ES), autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA**, para que el desembolso de la operación de financiación, sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. tenga(n) a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA., y en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente a FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA, o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento, se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Aceptamos que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por **CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA** para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza \_\_\_\_\_). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrada con anterioridad a la firma de la presente escritura.

**PARAGRAFO QUINTO:** Sobre el saldo del precio que se menciona en esta cláusula, esto es, la suma que será cancelada con el crédito otorgado por **CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA**, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) al FIDEICOMISO a partir de la fecha de entrega de(l) (los) inmueble(s), y hasta el dia en que **CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA** desembolse dicho saldo al FIDEICOMISO, intereses equivalentes al interés bancario corriente para los créditos ordinarios, pagaderos por mensualidades anticipadas. Si el pago de los intereses no se efectúa en las fechas previstas los intereses se incrementarán durante la mora hasta una y media veces el interés antes mencionado, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia conforme a lo dispuesto en el Artículo 884 del Código de Comercio. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) las condiciones que la entidad en mención exige para el otorgamiento de créditos, así como para el

78  
29

desembolso de los mismos.

**PARAGRAFO SEXTO:** La mora en el pago del saldo del precio en la fecha pactada, dará lugar a que el FIDEICOMISO pueda exigir a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el pago de un interés moratorio equivalente a una y media veces el interés bancario corriente para créditos ordinarios que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. En el evento de hacerse efectiva la cláusula penal, se descontará de dicha cantidad los intereses moratorios pagados.

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

**QUINTA.- SERVICIOS PUBLICOS.-** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente instrumento público, expresamente manifiesta que es de su exclusiva responsabilidad instalar y entregar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato dotado (s) de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas. Así mismo, declara expresamente que hará entrega de los ductos de la red telefónica hasta el strip; pero la instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato telefónico, como el medidor de gas, corren por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran que a partir de la fecha de entrega de (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, asumirá (n) los gastos de los servicios de agua, energía y gas provisionales o definitiva y las expensas comunes relativas a (el) (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran que en ningún caso el FIDEICOMISO ni **ALIANZA FIDUCIARIA** serán responsables de las demoras en que pueda(n) incurrir la(s) Empresas Públicas en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos. -----

**SEXTA- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.**- El FIDEICOMISO manifiesta que (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos y demás erogaciones sean estas del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todos los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Distrito por conceptos de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente instrumento, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el (los) inmueble(s) se causen, decreten, liquiden y/o cobren la Nación, el Departamento y/o el Distrito a partir de dicha fecha, todo lo cual es aceptado expresamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con la suscripción del presente contrato. -----

**SÉPTIMA.- ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S)** EL FIDEICOMISO en lo que corresponde, y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hará la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto de la presente compraventa y expresamente junto con los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto inmobiliario denominado **PARQUE DE TEUSA - PROPIEDAD HORIZONTAL** por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de manera simultánea con la entrega de (el) (los) bienes mismo de acuerdo al inciso primero (1º) del artículo veinticuatro (24) de la Ley 675 de dos mil uno (2001), el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de **JULIO** de **DOS MIL VEINTIDOS (2.022)** y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) se obliga (n) a

79  
80

recibirlo (s) en la misma fecha. En el evento en que existan circunstancias que impidan la entrega del (los) inmueble(s) en la fecha establecida, la entrega se realizará en un plazo adicional de treinta (30) días, sin que por ello se entienda incumplido el presente contrato de compraventa. El (los) inmueble(s) será entregado con el correspondiente manual de propietario, catálogos y garantías que se encuentra disponible. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, y que consten en el inventario de la respectiva acta, en la cual se señalará el plazo de treinta (30) días hábiles, dentro del cual serán corregidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** no cumple (n) con su obligación de recibir, el (los) inmueble (s), en la fecha establecida para tal fin, el (los) inmueble(s) se entenderá (n) recibido (s) por éste (os) lo cual constará en acta de entrega suscrita por dos (2) testigos, en todo caso, las llaves estará (n) a disposición de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y las podrá(n) reclamar en la oficina del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Si como consecuencia de la negativa de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, por cada dia de mora en el pago, sin perjuicio de la facultad que tiene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de exigir el pago de los saldos insoluto, en los términos descritos en los literales **b** y **c** de la cláusula quinta anterior.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de entrega del (los) Inmueble (s) objeto del presente contrato, **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asume (n) la custodia de los bienes aquí transferidos, así como el pago de las cuotas de administración que le correspondan conforme al presupuesto provisional, y posteriormente el presupuesto definitivo que para el efecto presente el Administrador. Conoce(n), entiende(n) y acepta(n) **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que dicho pago deberá(n) realizarlo en los términos que para el efecto indique el administrador provisional que podrá ser **EL**

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o un tercero delegado.

**PARÁGRAFO TERCERO:** PARQUE DE TEUSA contará en total con dieciséis (16) cupos de parqueaderos comunales, que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entregará proporcionalmente en la medida en que se entreguen las etapas del Proyecto. EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer, aceptar y entender que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no transferirá la propiedad ni entregará a favor de los primeros el uso exclusivo de ninguno de los parqueaderos.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Desde la entrega real y material de (el) (los) inmueble(s), serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán única y exclusivamente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR respectivamente.

**PARÁGRAFO QUINTO:** El FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de común acuerdo han decidido declarar por terminado el COMODATO A TITULO PRECARIO celebrado mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_, respecto al (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

**OCTAVA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9 de 1.989, 49 de 1.990, 3 de 1.991, 388 de 1.997 y 1450 de 2.011 y las demás normas que las adicionen, desarrolleen y reformen, y el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009.

80  
81

**PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA y EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**  
entiende(n), acepta(n) y declara(n) que el (los) bien(es) inmueble(s) objeto del  
presente contrato es una **vivienda de interés social** adquirida con aportes del  
subsídio familiar de vivienda.

**SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE  
VIVIENDA EXPEDIDA POR LA \_\_\_\_\_  
BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: \_\_\_\_\_**

**NOVENA. PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA Y RESTITUCIÓN DEL  
SUBSIDIO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** Conoce(n), entiende(n) y  
declara(n) que el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando  
los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o  
dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha  
de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de  
fuerza mayor definidas por la el Gobierno Nacional. También será restituible el  
subsídio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos  
presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del  
subsídio o cuando se les compruebe que los beneficiarios han sido condenados  
por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que  
certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta  
materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del  
subsídio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.  
Una vez vencido el plazo anteriormente establecido, las entidades otorgantes del  
Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra  
del inmueble en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En  
consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las  
entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un  
plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si  
deciden hacer efectivo este derecho y un plazo adicional de seis (6) meses para  
perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la  
metodología para definir su valor de compra y la definición de la entidad que podrá

adquirir la vivienda en el caso en que concurran varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el artículo anterior se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si se comprueba que el beneficiario recibió el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, incurrirá en el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, lo cual será investigado por las autoridades correspondientes, y se aplicará lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3<sup>a</sup> de 1.991

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor del FIDEICOMISO P.A. TEUSA o se desembolsa una suma inferior a la indicada en los literales b y c de la cláusula quinta de esta escritura,

**EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga (n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

**PARÁGRAFO CUARTO: SOLICITUD REGISTRAL.** En cumplimiento de lo estatuido en el Parágrafo 1º del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que se viene mencionando, se solicita al Señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur proceder a la inscripción, en el ya citado folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto del presente contrato, de la Prohibición de Transferencia y del Derecho de Preferencia a que se refiere esta cláusula.

81  
82

**PARÁGRAFO QUINTO: REMATE JUDICIAL.** En caso de remate del (los) inmueble(s) que por esta escritura se transfiere(n) deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. ----- Que serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento público, o de la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, lo que primero ocurra, el pago de servicios públicos y las cuotas de administración del (los) inmueble (s), en razón de la copropiedad y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Las estipulaciones contempladas en esta cláusula serán de responsabilidad única y exclusivamente de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES)**, incluso en el evento en que incumplan con su obligación de recibir el (los) inmueble (s), tal y como se estipuló en la cláusula séptima anterior. -----

D

**DECIMA: GARANTÍAS.** Para efectos de las garantías estipuladas en la Ley 1480 de 2011 y sus decretos reglamentarios, se entiende que el término de las mismas es de un (1) año contado a partir de la entrega del (los) inmueble(s) para acabados y líneas vitales del (los) inmueble(s) (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles) y diez (10) años por temas estructurales. Así mismo, en la fecha de entrega material del (los) inmueble(s) aquí acordada, se hará entrega de los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el (los) inmueble(s). -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante lo previsto en la presente cláusula, si el (los) inmueble(s) es (son) objeto de modificación, intervención o mejora por parte de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** o cualquier tenedor del (los) inmueble(s), se perderá la garantía con respecto a la parte intervenida del mismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** De igual manera se reitera que todos los elementos estructurales (muros y placas) del apartamento **NO** pueden ser objeto de intervención, modificación o mejora por ningún motivo, de forma que altere su disposición y su sección homogénea, vr.gr., demolición parcial para incluir puerta o ventana o su demolición total.

**PARÁGRAFO TERCERO: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.** **LA TRADENTE** se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de; fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s), o, que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** o de cualquiera de los usuarios del (los) inmueble(s) desatiendan las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o por el proveedor o por la empresas de servicios públicos o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

**ONCE- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados por partes iguales entre las partes contratantes. Los gastos léase Impuesto Gobernación de Cundinamarca (Beneficencia) y Registro como lo es la anotación y Derechos de Registro, correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos notariales y los gastos de registro, léase Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro correspondientes a la liberación de la hipoteca en mayor extensión respecto del (los) inmueble(s) que por esta escritura pública se transfieren, serán pagados en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asumirán todas las obligaciones impositivas por concepto de tasas, valorización, impuestos, a partir de la firma de la presente

82  
83  
escritura pública.-----

**DÉCIMA PRIMERA:** Los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán asumidos por partes iguales entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES)**. Las copias que se expidan de la presente escritura pública, serán asumidas en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Los impuestos de registro, registro y anotación, que ocasione la escritura de compraventa, así como los derechos notariales por concepto de la constitución de la hipoteca a favor de la entidad que financie la compraventa del (los) inmueble (s) y su correspondiente registro ( impuesto de registro, registro y anotación), son de cargo exclusivo de **EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

**PARÁGRAFO:** Los gastos notariales y los impuestos de registro y de derechos de registro y anotación que se causen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, que grava (n) el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, serán a cargo exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** . -----

-----  
**DÉCIMA SEGUNDA EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** está autorizada para enajenar las unidades de vivienda que forman parte PARQUE DE TEUSA, por haber radicado toda la documentación necesaria para ello, bajo el No. XXXXXXXXXX del XXXXX (XX) de XXXX de dos mil XXXXXX (XXX), en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el artículo 1º del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, en la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C. -----

**DÉCIMA TERCERA. ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, en los términos de la Ley 1796 de 2016 a la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS, quien responderá exclusivamente por todas las

obligaciones que en calidad de Enajenador imponte la Ley.

---

**PARÁGRAFO:** Para todos los efectos legales la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS, asume las obligaciones del "Constructor" en los términos del estatuto del consumidor, la Ley 1796 de 2016 y la demás normatividad aplicable.

---

**DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DE (EL) (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES):**

a.) Declara(n) a paz y a salvo al FIDEICOMISO P.A. PARQUE DE TEUSA, respecto de la transferencia aquí celebrada, igual que declara(n) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que ALIANZA cumplió lo establecido en el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el referido FIDEICOMISO. b) Acepta(n) la transferencia que por medio de la presente escritura pública se efectúa a su favor por estar de acuerdo con las estipulaciones aquí consignadas. c) Que conocen y aceptan que la entrega material del (los) inmueble(s) incluye las áreas y bienes comunes de Terrazas de Oriente, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. d) Conoce(n) y acepta(n) el reglamento de Propiedad Horizontal entregado en la fecha de suscripción del presente instrumento público y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. e) Que con el otorgamiento de la presente escritura, LA TRADENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO TERRAZAS DE ORIENTE y del contrato de promesa de compraventa celebrado.

**DECIMA QUINTA- NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

83  
84

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES): \_\_\_\_\_

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

EL FIDEICOMISO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de la Ciudad de Bogotá. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**DECIMA SEXTA.- PAZ Y SALVO.-** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se declaran mutuamente a paz y salvo por todo concepto derivado de la presente transferencia a titulo de compraventa, puesto que con la misma se ha dato total y pleno cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre los mismos mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Así mismo, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente instrumento público, expresamente declaran a paz y salvo al FIDEICOMISO y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación de compraventa se efectúa a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por medio del presente instrumento público, en desarrollo de las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, razón por la cual declara(n) que no existe reclamo de ninguna naturaleza contra el FIDEICOMISO ni contra ALIANZA FIDUCIARIA por ninguna obligación derivada, asociada o relacionada con la presente transferencia. De igual manera, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR exoneran al FIDEICOMISO y a ALIANZA FIDUCIARIA por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la mencionada operación de compraventa, toda vez que ni el FIDEICOMISO ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. fueron, han sido ni serán parte directa ni indirecta de dicha operación de compraventa. \_\_\_\_\_

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente instrumento público, expresamente reconocen y aceptan que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuó exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente instrumento público, expresamente aceptan esta escritura y en especial la transferencia del (los) inmueble(s) que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y por corresponder en todo a las instrucciones impartidas para los propósitos de esta transferencia a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**DECIMA SEPTIMA.- DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACION.-** Bajo la gravedad de juramento EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara (n) que los dineros con los que ha (n) pagado el precio pactado para la(s) unidad(es) privada(s) que adquiere (n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2.014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

**DÉCIMA OCTAVA.- RETENCIÓN EN LA FUENTE:** El acto que se instrumenta por medio de la presente Escritura Pública no deberá ser objeto de retención en la fuente de renta, en razón a que dicha retención será practicada por ALIANZA FIDUCIARIA en virtud de lo dispuesto en el Art. 102 del Estatuto Tributario. Lo anterior con base en el Artículo 1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario en el cual se indica que no están sujetos a retención los pagos o abonos en cuenta cuando con relación al mismo pago se efectúe retención en la fuente por virtud de disposiciones especiales.

**DÉCIMA NOVENA.- OBLIGACION DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**  
El vendedor se compromete a cumplir con la obligación de realizar el desenglobe de las unidades inmobiliarias ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

## SEGUNDA COMPARCENCIA

### CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

[...]

Comparece nuevamente EL(LOS) COMPRADOR(ES) (NOMCOMP1), mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado (a) con la cédula de ciudadanía número (NUMCCCOM1), expedida en (LEXP), de estado civil (ESCVL), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en las cláusulas contenidas en el contrato de compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de su hijo menor(es) actual(es) o de los que llegare(n) a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la única persona que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la entidad(es) que financie(n) la adquisición

de éste inmueble, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta le transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito y las garantías que lo amparan. En este caso quien financia parte de esta vivienda es el CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA Nit 890.981.395-1., mediante el crédito otorgado documento que se protocoliza en esta escritura, por lo cual el patrimonio de familia que se constituye con esta hipoteca no es oponible al CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA Nit 890.981.395-1., o quien legalmente represente sus derechos, la persona a quien este le trasfiera o ceda a cualquier título el crédito y las garantías que la amparan quedando autorizados por mí para perseguirlo judicialmente embargarlo y rematarlo, en caso de incumplimiento en el pago de mis obligaciones. Igualmente manifestó que como quiera que soy madre o padre cabeza de familia o integrante del grupo familiar que adquiero la vivienda renuncio a los beneficios que esta ley otorga en consecuencia en caso de incumplimiento de mis obligaciones con el CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA Nit 890.981.395-1., esta podrá adelantar las acciones judiciales que corresponda embargando, secuestrando y rematando el inmueble hipotecado. [-]

### SECCION TERCERA

#### HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE EN LA CUANTIA A FAVOR DE CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

Compareció(eron) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ciudadano(s) \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(las) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su condición de apoderado especial de \_\_\_\_\_ de conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)** y manifestó (aron):

**Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA Nit 890.981.395-1**, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

---

---

---

---

**INCLUIR LINDEROS ESPECIALES Y GENERALES**

**Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal:** El (edificio, conjunto o agrupación) del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de (s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por compra hecha a \_\_\_\_\_ mediante Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_ ) pesos moneda corriente, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o

cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado en pesos por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante (s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación

que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matricula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Parágrafo:** Extensión de la Hipoteca. La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse al inmueble en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras de los mismos bienes, según el artículo 2446 del Código Civil.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. La póliza debe corresponder a un valor igual al valor comercial del inmueble. Esta póliza deberá ser renovada a su vencimiento de manera que, mientras la hipoteca esté vigente, el inmueble se encuentre asegurado.

87  
88

**Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, facuto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**. Paragrafo Tercero: Así mismo declaro que conozco que el valor de la prima del seguro puede aumentar o disminuir dependiendo del valor comercial del bien inmueble cuando se presente un nuevo avalúo comercial, ya sea por el Acreedor o por el deudor, y de acuerdo con esto me obligo a cancelarlo.

**Octavo:** Que **El Hipotecante** autoriza a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

- c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos

88  
69

conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matricula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.
- k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.
- l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título

y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.

- n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.
- o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente pago.

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**Decimoprimero:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio

89  
90

y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s).

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Financiera o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los)**

Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo (emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

**Décimo sexta:** Declaramos que como parte Hipotecante correremos con todos los gastos de esta escritura y los de su posterior cancelación

**Décimo Séptima:** La exigencia de avalúos por parte de las instituciones financieras obedece a la necesidad de valorar las garantías otorgadas por sus clientes y forma parte de las reglas relativas a la gestión del riesgo crediticio que dichas entidades deben adoptar dentro de su organización; Por lo tanto Declaramos que los avalúos se realizaran cuando la entidad financiera lo considere pertinente.

**Decimo octava:** DECLARACIÓN. CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA, declara que los recursos con los cuales se otorgó el crédito a la PARTE HIPOTECANTE provienen de la operación de redescuento ante la FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. FINDETER, entidad financiera del Estado del Orden Nacional constituida mediante escritura publica numero 1.570 de 14 de Mayo de 1.990 de la Notaria Treinta y dos (32) del Círculo de Bogotá D.C. según Autorización otorgada por la Ley 57 de 1.989 sometida al Régimen previsto para las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y Vinculada al Ministerio de Hacienda y crédito.

90  
91

**PARÁGRAFO:** Por tratarse de un crédito para adquisición de vivienda nueva con valor comercial que no supera el tope VIS, CONFIAR, financia el 80% del avalúo técnico realizado por perito certificado.

Presente LEYDI JASMIN HERNANDEZ GALINDO, mayor de edad, identificada(o) con la cédula de ciudadanía número 1.015.411.679 expedida en Bogotá D.C. y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada especial de **CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA NIT 890.981.395-1** (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y al poder a mi conferido mediante escritura pública número treinta y tres (33) de fecha diez (10) de enero de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE (LEY 9<sup>a</sup> de 1.989)** -----De conformidad con el artículo 60 de la ley 9<sup>a</sup>. de 1.989, adicionado por el artículo 38 de la ley 3<sup>a</sup> de 1.991, manifiesta(n) el (los) comprador(es) que sobre el inmueble adquirido por este instrumento, constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA**, a su favor, de su cónyuge, compañero(a) permanente y de sus hijos menores habidos y por haber, como lo establece el artículo 2º de la ley 91 de 1.936.  
**PATRIMONIO DE FAMILIA** Que no será oponible a la entidad que financia la adquisición de este inmueble. -----

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA) -----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(la, los) interesado(s). -----

**AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996,  
MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.**-----

El Notario deja constancia que no indaga a la PARTE TRADENTE, por tratarse de una persona jurídica y no reunir los requisitos exigidos por la Ley para que los inmuebles estén afectados a vivienda familiar-----

El Notario deja constancia que indagó a la PARTE COMPRADORA, quien(es) manifestó(arón) bajo la gravedad del juramento que es(son) de estado civil \_\_\_\_\_, que no tiene(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar por lo tanto sobre el(los) inmueble(s) que adquiere(n) \_\_\_\_\_ se constituye afectación a vivienda familiar. -----

**COMPROBANTES FISCALES:** Se me presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que tuve a la vista y quedan agregados: -----

1) ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. SECRETARIA DE HACIENDA  
DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2019,  
INMUEBLE: -----

FORMULARIO NUMERO: -----

RECIBIDO CON PAGO – BANCO ----- DE FECHA: / /2019 ---  
AVALUADO EN \$ -----

CONTRIBUYENTE: \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL NUMERO:

INMUEBLE: \_\_\_\_\_

CONTRIBUCION DE VALORIZACION VALIDO HASTA EL / /2019. ---

3) DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO Y AUTORIZADO POR LA LEY 527 DE 1999, ART. 2 LITERALES a, e, y f) 5, 6, 8, y 12 SE CONSULTARON Y OBTUVIERON A TRAVES DEL SISTEMA DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS (EDI), DISPUESTO POR LAS ENTIDADES COMPETENTES PARA EXPEDIR COMPROBANTES FISCALES E INFORMACION REGISTRAL (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU) PARA QUE EN EL MARCO DE PROYECTO DE SIMPLIFICACIÓN VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR, EL NOTARIO ELIMINE LA EXIGENCIA DE LOS COMPROBANTES FISCALES AL CIUDADANO Y LOS OBTENGA DIRECTAMENTE DE LA PLATAFORMA VUR DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS. DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE CONSULTARON E IMPRIMIERON DE LA PLATAFORMA LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO.

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL (PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS) ARTICULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y ARTICULO 11 DEL ACUERDO DISTRITAL 469 DE 2011, DE FECHA: / /2019.

**EXPENSAS COMUNES \* LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001\***

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

**ADVERTENCIA:** Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del(de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes, es motivo por el cual el Notario NO AUTORICE el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo.

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá D.C., zona Centro, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo 28 de la Ley 1579 de 2012.. De no hacerlo dentro de éste término se deberá otorgar una nueva escritura.

LEIDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fe y por ello lo autorizo.

En la presente escritura se emplearon ( ) hojas de papel notarial, distinguidas con los códigos de barras números: Aa

92  
93

DERECHOS: Resolución 0691 del 24 de enero de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS:\$

SUPERINTENDENCIA \$

FONDO NOTARIADO \$

IMPUESTO DEL IVA \$

RETENCION EN LA FUENTE \$

ACREEDOR - LIBERA

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Apoderado Especial de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA.

EL FIDEICOMISO,

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Actuando exclusivamente  
como vocera del FIDEICOMISO P.A PARQUE DE TEUSA

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

GERMAN AVILA PLAZAS

C.C.No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

En representación legal de CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS  
S.A.S. - CODISPLAN S.A.S. NIT. 900.644.979-3. -----

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

---

C.C

TEL

DIR

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD ECONOMICA

CORREO ELECTRONICO

ACREEDOR - HIPOTECARIO

---

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Apoderado Especial de .....

*93*  
**MANUEL CASTRO BLANCO**  
**NOTARIO VEINTISIETE (27) DE BOGOTA D.C.**

*94*

94  
95



t: (571) 644 7700  
f: (571) 616 2711

Av. 15 No. 82 - 99 Piso 4  
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 18 de septiembre de 2025

Señores  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

**REF. COADYUVANCIA - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA REALIZAR ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES - FIDEICOMISO PA TEUSA**

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10<sup>a</sup> del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PA TEUSA Patrimonio Autónomó que figura como propietario del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No 50N-20915830 Ubicado en la Calle 133B No 95B-50 Int. 2 de esta Ciudad, manifestamos que coadyuvamos a la Sociedad Construcciones y Diseños Planificados S.A.S. - CODISPLAN S.A.S. Nit 900.644.979-3 para adelantar todos los trámites necesarios ante dicha entidad con el fin de obtener el permiso de enajenación de inmuebles destinados a vivienda multifamiliar el cual se desarrolla sobre el predio en mención.

Cordialmente,

**FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**

**C.C 93.389.382 de Ibagué - Tolima**

**Representante Legal**

Alianza Fiduciaria S.A.

Actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO PA TEUSA

República de Colombia  
Juan Carlos Vargas Jaramillo Notario

**42**

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)  
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA  
JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ certifica que SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE quien se identificó con C.C. 93380382 manifestó que recibió expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a [www.notariablenlinea.com](http://www.notariablenlinea.com) para verificar este documento. En consulta, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

Bogotá D. C. 2023-05-18 12:53:03

42

Notaria 42

El sistema biométrico no se utiliza en su caso por las siguientes razones:

- 1 FALLA TÉCNICA
- 2 IMPEDIMENTO FISCAL
- 3 FIRMA REGISTRADA
- 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5 SUSPENSIÓN DE FLUJO ELECTRICO

Cod. xife5

Juicio 3 Resolución 14685 de 2015 SNR \*




Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN:** ilpClrijndnlcdbcC

97  
98

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO DE ENTIDADES DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social:	CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA Y PODRÁ IDENTIFICARSE CON EL NOMBRE DE CONFIAR
Sigla:	No reportó
Nit:	890981395-1
Domicilio principal:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

**INSCRIPCION**

Inscripción No.:	21-000507-24
Fecha inscripción:	22 de Enero de 1997
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	20 de Febrero de 2025
Grupo NIIF:	Grupo I. NIIF Plenas.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal:	Calle 52 49 40
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico:	confiar@confiar.com.co
Teléfono comercial 1:	4487500
Teléfono comercial 2:	No reportó
Teléfono comercial 3:	No reportó
Página web:	No reportó

Dirección para notificación judicial:	Calle 52 49 40
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación:	confiar@confiar.com.co
Teléfono para notificación 1:	4487500
Teléfono para notificación 2:	No reportó
Teléfono para notificación 3:	No reportó

La persona jurídica CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA Y PODRÁ IDENTIFICARSE CON EL NOMBRE DE CONFIAR SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN:** ilpClrijndnlcdbcC

98  
99

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

#### **CONSTITUCIÓN**

Que mediante Certificado Especial del 3 de diciembre de 1996, expedido del DANCOOP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7o. del Decreto 0427 de marzo 5 de 1996, en el cual se indica el reconocimiento de personería jurídica según Resolución No.1336, del 13 de septiembre de 1972, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de enero de 1997, en libro lo., bajo el No.536, se registró una Entidad sin Animo de Lucro denominada:

**CONFIAR CAJA COOPERATIVA - CONFIAR**

#### **REFORMAS ESPECIALES**

Escritura No.2262 del 25 de noviembre de 2003, de la Notaría 8a. de Medellin, registrada en esta Entidad el 2 de diciembre de 2003, en el libro I, bajo el No.4198, mediante la cual la sociedad cambia su denominación por la de:

**CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA** y podrá identificarse con el nombre de **CONFIAR**

Escritura No.1000 del 27 de febrero de 2009, de la Notaría 29 de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 3 de marzo de 2009, en el libro I, bajo el No.637, mediante la cual se aprobó el acuerdo de fusión por absorción, de la Entidad CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA (21-507-24), la cual absorbe a la COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO Y CREDITO LTDA CREAR (con domicilio principal en Bogotá) como absorbida.

#### **ENTIDAD QUE EJERCE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL**

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

#### **TERMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: i1pClijndn1cdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

indefinida.

#### OBJETO SOCIAL

**OBJETO DEL ACUERDO COOPERATIVO:** CONFIAR tiene como objeto del Acuerdo Cooperativo la intermediación financiera con Asociados y el público en general, mediante la captación de ahorros, la prestación de servicios de crédito, y el manejo general de inversiones con el propósito de contribuir al mejoramiento de su calidad de vida; así como la promoción consolidación e integración del Sector Cooperativo y Solidario.

**Actividades:** Para el logro del objeto social del Acuerdo Cooperativo, CONFIAR podrá, de manera directa, adelantar toda clase de operaciones, actos y contratos que autoricen las Leyes y reglamentaciones que regulan la actividad de las Cooperativas Financieras:

1. Captar ahorro a través de depósitos a la vista o a término mediante expedición de Certificados de Depósito de Ahorro a Término (CDAT), y Certificados de Depósito a Término (CDT).
2. Captar recursos a través de ahorro contractual.
3. Negociar títulos emitidos por terceros.
4. Otorgar préstamos y en general, celebrar operaciones activas de crédito.
5. Celebrar contratos de apertura de crédito.?
6. Ser operadora de libranzas en los términos de la Ley o las normas que la modifiquen, sustituyan o complementen; y celebrar convenios de descuento de nómina por libranza, con entidades de derecho público o privado.
7. Comprar y vender títulos representativos de obligaciones emitidas por entidades de derecho público de cualquier orden.
8. Otorgar financiación mediante la aceptación de letras de cambio.
9. Otorgar avales y garantías en términos que para el efecto autoricen la Junta Directiva del Banco de la República o el Gobierno Nacional, cada uno según sus facultades.
10. Efectuar operaciones de compra de cartera o factoring sobre toda clase de títulos.
11. Abrir cartas de crédito sobre el interior en moneda legal.
12. Intermediar recursos de redescuento.
13. Realizar operaciones de compra y venta de divisas y demás operaciones de cambio, dentro de las condiciones y regulaciones que al efecto expida la Junta Directiva del Banco de la República.

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

14. Emitir bonos.
15. Desarrollar acciones constantes de planeación, administración y control de riesgos.
16. Celebrar convenios dentro de las disposiciones legales para la prestación de otros servicios, especialmente aquellos celebrados con los establecimientos bancarios para el uso de cuentas corrientes.
17. Ejecutar y estimular programas de información, de formación y capacitación relativa a la naturaleza cooperativa y pensamiento solidario, la intermediación financiera, la gestión asociativa y administrativa, para los(as) Asociados(as), los(as) Delegados(as), los integrantes de Organismos de Administración y Control, los(as) Empleados(as).
18. Desarrollar con la comunidad que influencia programas permanentes de información, educación en cultura y pensamiento solidario.
19. Promover y/o constituir nuevas organizaciones o proyectos realizando inversiones, de acuerdo con las normas legales vigentes, siempre que sus objetivos y actividades se enmarquen en la visión de desarrollo y los propósitos de CONFIAR.
20. Apoyar y practicar la integración y la intercooperación con organizaciones de la economía solidaria, de los trabajadores y de la comunidad en general.
21. Desarrollar programas de formación, capacitación y bienestar laboral para sus Empleados e incentivar la carrera administrativa.
22. Implementar servicios, programas y proyectos complementarios de solidaridad y asistencia social para los(as) Asociados(as) y sus Familias; así como la creación de fondos sociales y mutuales, que permitan la financiación y operación de los mismos.
23. Podrá además realizar toda clase de actos, negocios, actividades, convenios, contratos, y operaciones que las normas y las autoridades competentes le autoricen de manera general y que estén acordes con el desarrollo del objeto del Acuerdo Cooperativo señalado en los Estatuto.

Parágrafo: La prestación de los servicios de asistencia técnica, educación, capacitación, - asistencia social y solidaridad se harán preferentemente a través de la FUNDACION CONFIAR. Su financiación será con cargo a los recursos provenientes de los fondos sociales, de gastos generales y/o contribuciones de los(as) Asociados(as), evitando en cualquier caso utilizar recursos provenientes de los depósitos de ahorro y demás recursos captados en la actividad financiera.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS:

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

101  
102

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Que dentro las funciones del Consejo de Administración, está:

Determinar la cuantía de las atribuciones permanentes al Representante Legal para celebrar operaciones en concordancia con el crecimiento y desarrollo de la entidad y autorizarlo especialmente cuando excedan de dicha cuantía.

#### **PATRIMONIO**

\$5.193.281 EN MILES DE PESOS.

#### **REPRESENTACIÓN LEGAL**

Es el Gerente General de CONFIAR, quien ejecutará las decisiones de la Asamblea General de Delegados y del Consejo de Administración.

Representante Legal suplente: En ausencias temporales (vacaciones, licencias) o accidentales (caso fortuito) del Representante Legal, o por delegación específica asumirá sus funciones el Representante Legal suplente. Se podrán nombrar hasta dos (2) Representantes Legales suplentes removibles en cualquier momento.

Parágrafo: En caso de ausencia permanente del Representante Legal, asumirá el cargo como encargado el Representante Legal suplente.

#### **FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

##### **FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL:**

1. Ejercer la representación legal de CONFIAR.
2. Ejecutar las decisiones, acuerdos y orientaciones de la Asamblea General de Delegados y del Consejo de Administración, así como supervisar el funcionamiento de CONFIAR, el diseño y operación de los productos y servicios, el desarrollo de los programas y cuidar de la debida y oportuna ejecución de las operaciones y su contabilización.
3. Cumplir y velar por que en CONFIAR se cumpla con las normas legales, el Estatuto, los reglamentos, políticas generales y las relativas al

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

manual de conducta y código de buen gobierno.

4. Proponer políticas administrativas, financieras, sociales y de control; presentar programas de desarrollo y preparar los proyectos y presupuestos que serán sometidos a consideración del Consejo de Administración y solicitar autorización cuando el monto de los contratos exceda las facultades permanentes otorgadas.
5. Celebrar contratos y todo tipo de negocios dentro del giro ordinario de las actividades de CONFIAR y dentro de las atribuciones permanentes señaladas por el Consejo de Administración.
6. Celebrar, previa autorización del Consejo de Administración, los contratos relacionados con la adquisición, venta y constitución de garantías reales sobre inmuebles.
7. Atender oportunamente y comunicar al Consejo de Administración las observaciones y mandatos de la Superintendencia Financiera y otras que se deriven de las relaciones con los Organismos del Estado. 1
8. Velar por que los(as) Asociados(as) y Ahorradores reciban información oportuna sobre los productos y servicios y demás asuntos de su interés.
9. Ordenar los gastos ordinarios y extraordinarios y las inversiones de acuerdo con el presupuesto y las facultades especiales que para el efecto le otorgue el Consejo de Administración.
10. Contratar o remover los(as) Empleados(as) para los diferentes cargos de CONFIAR de conformidad con la planta de personal aprobada por el Consejo de Administración. Así mismo, Administrar los contratos de trabajo de acuerdo con los reglamentos internos y normas laborales vigentes.
11. Dirigir las relaciones externas de CONFIAR, en especial con las organizaciones del Sector Cooperativo y el Sector Financiero.
12. Rendir periódicamente al Consejo de Administración informes relativos al funcionamiento de CONFIAR.
13. Ejercer directamente o mediante apoderado especial, la representación judicial o extrajudicial de CONFIAR.

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

14. Facilitar el cumplimiento de las funciones de los organismos de control interno: Auditoría, Junta de Vigilancia, Revisoría Fiscal y la Defensoría del Consumidor Financiero.

15. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales.

16. Otorgar poderes de representación con atribuciones específicas, dentro de sus facultades ordinarias y sin que constituya delegación de la representación legal, a Directores de Agencia o Directores zonales.

17. En general cumplir los deberes que las normas legales vigentes le impongan y desempeñar las demás funciones que le encomienda la Asamblea General de Delegados y el Consejo de Administración y todas aquellas otras que le correspondan en su carácter de representante legal de Entidad.

#### NOMBRAMIENTOS

##### REPRESENTANTES LEGALES

Por Extracto de Acta No. 422 del 25 de noviembre de 2016, del Consejo de Administración, registrado(a) en esta Cámara el 22 de diciembre de 2016, con el No. 836 del Libro III, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL	LEANDRO ANTONIO CEBALLOS VALENCIA	C.C. 98.667.655

Por Extracto de Acta No. 518 del 14 de agosto de 2021, del Consejo de Administración, registrado(a) en esta Cámara el 21 de octubre de 2021, con el No. 672 del Libro III, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	FREDY CARDENAS NORIEGA	C.C. 88.280.877

##### CONSEJO DE ADMINISTRACION

Por Extracto de Acta No. 67 del 23 de marzo de 2024, de la Asamblea General, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 25 de junio de 2024,

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

**CAMARA DE COMERCIO**  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

con el No. 474 del Libro III, se designó a:

**PRINCIPALES**

NOMBRE	IDENTIFICACION
YESID SANTAMARIA HERNANDEZ	C.C 19.279.337
CARLOS ARTURO DIAZ CASTRILLON	C.C 91.067.009
DORA LUCIA GALLEGOS MALDONADO	C.C 32.528.355
ANA DEL CARMEN GALEANO ESCOBAR	C.C 43.048.316
CLAUDIA CRISTINA AMARILES MEJIA	C.C 43.118.457
JAVIER ROBERTO MARQUEZ VALDERRAMA	C.C 70.507.540
RAMON HERNANDO GRANADOS	C.C 7.214.195

**SUPLENTES**

ANA ISABEL PIÑEROS SANCHEZ	C.C 51.818.841
DORA ELCI SIERRA GARCIA	C.C 43.099.346
ARIEL DE JESUS HERNANDEZ SERNA	C.C 8.458.977
JESUS ALBERTO HENAO RODRIGUEZ	C.C 70.070.305
ANCIZAR ANTONIO VARGAS LEON	C.C 70.090.558
MARIA ALEJANDRA ESCOBAR FUENTES	C.C 1.036.947.030
MARIELA GOMEZ MESA	C.C 46.375.711

**REVISORES FISCALES**

Por Extracto de Acta No. 67 del 23 de marzo de 2024, de la Asamblea, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 19 de junio de 2024, con el No. 455 del Libro III, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
FIRMA REVISORA FISCAL	CASO AUDITORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.	NIT. 900.908.734-0

Por Comunicación del 19 de abril de 2024, de la Firma Revisora Fiscal, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 19 de junio de 2024, con el No. 455 del Libro III, se designó a:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	SONIA MARIA MONTOYA OCAMPO	C.C. 43.524.093 TP. No. 42158-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	ISABEL CRISTINA GIRALDO	C.C. 1.036.394.098

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

TORO

TP. No. 185634-T

**PODERES**

Acto: PODER OTORGAMIENTO ECONOMIA SOLIDARIA  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 4463 Fecha: 2012/11/27  
Procedencia: NOTARIA 62 DE BOGOTA  
Nombre Apoderado: SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ MORENO  
Identificación: 52766331  
Clase de Poder: GENERAL  
Inscripción: 2012/12/05 Libro: 3 Nro.: 1630

Facultades del Apoderado:

Para que represente la entidad en cuyo nombre habla, en los siguientes actos relacionados con sus bienes, derechos y obligaciones a saber:

A) Para que en nombre de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA, acepte toda clase de hipotecas que se constituyan a favor de dicha entidad, al igual que para aclararlas, modificarlas, adicionarlas o ratificarlas, además para que se acepte toda clase de prendas, con o sin tenencia.

B) Para que solicite y suscriba las respectivas escrituras públicas de cancelación de hipoteca, e igualmente para que suscriba los respectivos documentos de cancelación de las prendas con o sin tenencia que a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA se constituyan, una vez satisfechas las obligaciones por parte del (os) deudor (es) y este (os) se encuentre(n) a paz y salvo con CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

C) Para suscribir las escrituras públicas y de cancelación de patrimonio de familia inembargable, cuando fuere necesario.

D) Para que en caso de pérdida destrucción de la primera copia de la hipoteca que presta merito ejecutivo a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA, solicite al señor notario mediante escritura pública, se sirva a compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.

E) Para ceder las hipotecas constituidas a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA que respalden créditos y endosar los respectivos pagarés a las personas naturales o jurídicas que considere necesarios.

F) Para Ceder las garantías prendarias constituidas a favor de CONFIAR

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

102  
106

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

COOPERATIVA FINANCIERA, en caso de ser necesario.

G) Para que endose en procuración o al cobro judicial, los pagarés a los abogados externos de la entidad, con el fin de obtener el cobro jurídico de las obligaciones que se encuentran pendientes.

H) Para endosar pagaré en propiedad a favor de las personas que cancelen las obligaciones pendientes con CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA. Por ser codeudores solidarios, con el fin de que estos puedan efectuar el cobro jurídico al deudor directamente también responsable de la obligación.

I) Queda autorizada para presentarse ante los Despachos Judiciales y notificarse en todos los procesos donde CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA, sea parte del litiscontorte o interesado.

J) Para que represente a la entidad a las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, y lleve la vocería de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA, de igual forma queda autorizada para conciliar si así lo considera pertinente.

K) Para absolver y/o responder los interrogatorios y cuestionarios dentro de los procesos en que la Cooperativa sea parte bien como demandante o como demandada.

L) Para comparecer a los Despachos Judiciales a recibir notificaciones en las citaciones como acreedor hipotecario que se le haga a CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA respecto de los inmuebles perseguidos por terceros.

M) Comparecer a las audiencias de conciliación extraprocesales como requisito de procedibilidad, de conformidad con las leyes 446 de 1998, 640 de 2001 y ley 1395 de 2010, de igual forma queda autorizada para conciliar si así lo considera pertinente.

N) Para que represente a la entidad CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA ante cualquier corporación, funcionario(s) o empleado(s) de orden judicial del administrativo en cualquiera de las partes; sea para iniciar o seguir tales juicios, actuaciones, actos, diligencias o gestiones.

Además, para que dé los poderes necesarios a abogados y a personas calificadas para los menesteres especiales; y de ser el caso para que concilie o transija dichos pleitos.

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN:** ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

O) Para contestar derechos de petición, solicitudes y acciones de tutela.

#### MODIFICACION PODER

Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 3.634  
Fecha: 2013/04/01  
Inscripción: 2013/05/07 Libro: 3 Nro.: 521

Mediante la cual se procede a ampliar el poder especial para que además de las facultades conferidas en el poder precitado, quede facultada igualmente, por medio del presentes instrumento para que ante al Banco Agrario de Colombia autorice a reclamar los títulos judiciales expedidos por los diferentes juzgados, así mismo, para que indique la forma de pago en que debe realizarse.

#### MODIFICACIÓN PODER:

Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 9.188  
Fecha: 2014/07/09  
Inscripción: 2014/07/22 Libro: 3 Nro.: 623

Mediante la cual se procede a ampliar el poder especial, amplio y suficiente conferido a la señora SANDRA PATRICIA RODRÍGUEZ MORENO con C.C. 52.766.331, por medio de la escritura pública No.4463, del 27 de noviembre de 2012, para que además de las facultades conferidas en el poder precitado, quede facultada igualmente, por medio del presente instrumento para que pueda actuar como Representante Legal Judicial o para efectos judiciales, en cuanto a los intereses de la Cooperativa.

Acto: PODER OTORGAMIENTO ECONOMIA SOLIDARIA  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 4222 Fecha: 2017/04/19 DE  
Procedencia: LA NOTARIA 15a., DE MEDELLIN  
Nombre Apoderado: OLGA LUCERO ESTUPIÑAN BECERRA  
Identificación: 51979072  
Clase de Poder: GENERAL  
Inscripción: 2017/05/05 Libro: 3 Nro.: 1063

Facultades del Apoderado:

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Para que en nombre y representación de esta entidad represente y ejecuten los siguientes actos:

A) Para que en representación de la entidad y ante el Banco Agrario de Colombia, autorice a reclamar y cobrar los títulos judiciales expedidos por los diferentes juzgados, así mismo para que indique la forma de pago en que deba realizarse el importe de dichos títulos.

Acto: PODER OTORGAMIENTO ECONOMIA SOLIDARIA  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 12806 Fecha: 2017/10/02 DE  
Procedencia: LA NOTARÍA 15a. DE MEDELLÍN  
REPRESENTANTE LEGAL  
Nombre Apoderado: CAROLINA VANEGAS GONZÁLEZ  
Identificación: 39449137  
Estado Nombramiento: SIN ACEPTACION  
Clase de Poder: ESPECIAL

Inscripción: 2017/10/23 Libro: 3 Nro.: 1482

Facultades del Apoderado:

Se confiere poder ESPECIAL, amplio y suficiente para que en nombre y representación de esta entidad pueda realizar los siguientes actos:

- a) Para que en representación de la entidad conteste derechos de petición, acciones de tutela, absuelva y/o responda los interrogatorios y cuestionarios dentro de los procesos donde la cooperativa sea parte como demandante o demandada.
- b) Para presentarse ante los despachos judiciales y recibir las respectivas notificaciones en los procesos donde la Cooperativa sea parte, litisconsorte o interesada.
- c) Para contestar las demandas y representar hasta la terminación de los procesos a la entidad.
- d) Para que pueda actuar como representante legal judicial o para efectos judiciales, en cuanto a los intereses de la cooperativa.
- e) Para ceder las hipotecas constituidas a favor de la entidad que respalden los créditos y endosar los respectivos pagarés a las personas naturales o jurídicas que considere necesarios.

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN:** ilpClijndnlcdbcC

109

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

- f) Para ceder las garantías prendarias constituidas a favor de la entidad, en caso de ser necesario.
- g) Para que endose en procuración o al cobro judicial, los pagarés a los abogados externos de la entidad, con el fin de obtener el cobro jurídico de las obligaciones que se encuentran pendientes.
- h) Para endosar el pagaré (como un endoso de recibo), a favor de las personas que cancelen las obligaciones que se encuentren pendientes con la entidad, por se codeudores solidarios, con el fin de que estos puedan instaurar las acciones de regreso contra el deudor directamente responsable de la obligación y para endosar todos los títulos valores que se encuentran a nombre de la cooperativa.
- i) Queda autorizada para presentarse ante los despachos judiciales y notificarse en todos los procesos donde la entidad, sea parte, litisconsorte o interesada.
- j) Para que represente a la entidad en las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil y las que se surtan en los trámites de los procesos de acuerdo al Código General de Proceso y para que lleve la vocería de la entidad, de igual forma queda autorizada para conciliar si así lo considera pertinente.
- k) Para absolver y/o responder los interrogatorios y cuestionarios dentro de los procesos en que la Cooperativa sea parte bien como demandante o como demandada.
- l) Para comparecer a los Despachos judiciales a recibir notificaciones en las citaciones como acreedor hipotecario que se le hagan a la entidad respecto de los inmuebles perseguidos por terceros.
- m) Comparecer a las audiencias de conciliación extraprocesales como requisito de precedibilidad, de conformidad con las leyes de 1998, 640 de 2001 y Ley 1395 de 2010, de igual forma queda autorizada para conciliar si así lo considera pertinente.
- n) Para que en nombre y representación de esta entidad pueda realizar y presentar correcciones de escrituras públicas ante las diferentes oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbccC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

c) De igual forma, para que tramite todo tipo de reclamaciones ante las compañías aseguradoras a efectos de obtener el pago de las indemnizaciones a que hubiere lugar en virtud de los contratos de seguro.

Acto: PODER OTORGAMIENTO ECONOMIA SOLIDARIA  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 3678 Fecha: 2017/04/01  
Notaría: 15 DE MEDELLIN  
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL  
Nombre Apoderado: ARMANDO ALONSO MUÑOZ DAVID  
Identificación: 71702183  
Estado Nombramiento: SIN ACEPTACION  
Clase de Poder: GENERAL  
Inscripción: 2018/05/11 Libro: 3 Nro.: 376

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de la entidad representen y ejecuten los siguientes actos:

Para que en nombre de CONFIAR COOPERATIVA FINÁNCIERA acepte toda clase de hipotecas que se constituyan a favor nuestro, al igual que para aclararlas, modificarlas, adicionarlas o ratificarlas, además para que se acepte toda clase de prendas, bon o sin tenencia.

B) Para que solicite y suscriba las respectivas escrituras públicas de cancelación de hipoteca, e igualmente para que suscriba los respectivos documentos de cancelación de las prendas con o sin tenencia que a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA se constituyan, una vez Satisfechas las obligaciones por parte del (os) deudor (es) y este (os) se encuentre (n) a paz y salvo con CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA.

C) Para ceder las hipotecas constituidas a favor de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA que respalden créditos y endosar los respectivos pagarés a las personas naturales o jurídicas que considere necesarios

D) Para que endose en procuración o al cobro judicial los pagarés a los abogados externos de la entidad con el fin de obtener el cobro juicio al deudor directamente responsable de la obligación y endosar todos los títulos valores que se encuentran a nombre de la Cooperativa.

E) Para endosar pagaré en propiedad a favor de las personas que

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

cancelen las obligaciones pendientes con CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA, por ser codeudores solidarios, con el fin de que estos puedan efectuar el cobro jurídico al deudor directamente también responsable de la obligación y endosar todos los títulos valores que se encuentran a nombre de la cooperativa.

F) Queda autorizado para comparecer a notificarse de los diferentes actos administrativos expedidos por las entidades públicas que sean de interés de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA.

G) Queda autorizado para presentarse en los despachos judiciales y notificarse en todos los procesos donde CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA sea parte, litisconsorte o Radicado 004-01-201703300000002622 interesado y en aquellos en las que la cooperativa sea citada en calidad de acreedor hipotecario respecto de los inmuebles perseguidos por terceros.

H) Para que representa la entidad en las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del código de procedimiento civil y lleve la vocería de CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA. De igual forma queda autorizado para conciliar si lo considera pertinente.

I) Para absolver y/o responder interrogatorios y cuestionarios dentro de los procesos en los que CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA sea parte, bien como demandante o demandado.

J) Comparecer en las audiencias de conciliación extra procesales como requisitos de procedibilidad, de conformidad con las leyes 446 de 1998, 640 de 2001 y 1395 de 2010 de igual forma queda autorizado para conciliar si lo considera pertinente.

#### MODIFICACION PODER

Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 7377 Fecha: 2017/06/21  
Inscripción: 2018/05/11 Libro: 3 Nro.: 377

Mediante la cual se modifica el poder que tiene al señor ARMANDO ALONSO MUÑOZ DAVID con C.C.71.702.183, conferido mediante escritura No. 3678 del 1 de abril de 2017, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de mayo 2018, en el libro 3o., bajo el No. 376.

Para que además de las facultades conferidas en el poder precitado,

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

quede facultada igualmente para que en nombre y representación de esta entidad pueda realizar y presentar correcciones de escrituras públicas ante las diferentes oficinas de registro de instrumentos públicos. De igual forma, para que tramite todo tipo de reclamaciones ante las compañías aseguradoras a efectos de obtener el pago de las indemnizaciones a que hubiere lugar en virtud de los contratos de seguro.

Acto: PODER OTORGAMIENTO ECONOMIA SOLIDARIA  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 3148 Fecha: 2023/04/18  
Procedencia: DE LA NOTARÍA QUINCE DE MEDELLÍN  
Nombre Apoderado: REPRESENTANTE LEGAL  
Identificación: ANDRES STEVEN ARDILA ZAPATA  
Clase de Poder: 1214735273  
Inscripción: GENERAL  
Inscripción: 2023/04/27 Libro: 3 Nro.: 290

Facultades del Apoderado:

- a) Para que en representación de CONFIAR Cooperativa Financiera conteste derechos de petición, acciones de tutela, absuelva y/o responda los interrogatorios y cuestionarios dentro de los procesos donde la Cooperativa sea parte, como demandante o demandada.
- b) Para presentarse ante los Despachos Judiciales y recibir las respectivas notificaciones en los procesos donde la Cooperativa sea parte, del litisconsorte o interesado.
- c) Para contestar las demandas y representar hasta la terminación de los procesos a CONFIAR Cooperativa Financiera.
- d) Para que endose los pagarés a los abogados externos de la entidad con el fin de obtener el cobro jurídico de las obligaciones que se encuentren pendientes.
- e) Para ser pagares en favor de las personas que cancelen obligaciones pendientes con CONFIAR Cooperativa Financiera en calidad de codeudores solidarios, con el fin de que estos puedan efectuar el cobro jurídico al deudor directamente también responsable de la obligación.
- f) Para que acude a las audiencias de Conciliación, a los interrogatorios de parte, a las audiencias establecidas en el Art. 101

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

de Código de Procedimiento Civil y en el Art. 372 del Código General del Proceso, a las audiencias en trámites de insolvencia de persona natural no comerciante y de Reorganización y/o Liquidación Judicial de ley 1116 de 2006, en procesos donde sea CONFIAR parte, Interviniente y/o acreedora y lleve la vocería de CONFIAR; de igual forma queda facultado para conciliar o transigir si así lo considera pertinente y para votar positiva o negativamente las propuestas de pago y/o proyectos de acuerdo de Reorganización y/o de Insolvencia.

g) Para conferir poderes especiales amplios y suficientes a favor de los abogados externos, con el fin de adelantar procesos ejecutivos, singulares y procesos con títulos hipotecarios o título prendario y perseguir por esta vía los bienes dados en garantía real a favor de CONFIAR. Así mismo para que faculte a los abogados externos para efectuar oferta en la diligencia de remate por cuenta del crédito, para solicitar adjudicación y para solicitar la entrega de los títulos judiciales que se recauden por consignación o por causa de la diligencia de remate o por cualquier otra causa. De igual forma, se confiere poder para revocar los poderes antes mencionados.

ti) Para solicitar la entrega, pago y/o consignación de los títulos de depósito judicial que se recauden por consignación o por causa de la diligencia de remate o por cualquier otra causa.

i) Para que pueda en nombre de CONFIAR, realizar reclamaciones a los Fondos de Garantías; así como llenar requisitos, elevar solicitudes, diligenciar documentos y todo lo necesario para conseguir el pago de las indemnizaciones o dineros de las garantías reclamadas a favor de CONFIAR.

j) Para que ante el Banco Agrario de Colombia autorice a reclamar los títulos judiciales expedidos por los diferentes juzgados, así mismo, para que indique la forma de pago en que debe realizarse.

#### REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la entidad han sido reformados así:

DOCUMENTO

Acta No.29

del 17/12/1998 Asamblea

INSCRIPCION

6450 del 23/12/1998 del L. I

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN:** ilpClijndnlcdbccC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

E.P. No.2262 del 25/11/2003 Not.8 Med 4198 del 02/12/2003 del L. I  
E.P. No.2080 del 09/11/2004 Not.8 Med 4008 del 25/11/2004 del L. I  
E.P. No.1464 del 10/08/2005 Not.8 Med 2928 del 16/08/2005 del L. I  
E.P. No.1000 del 27/02/2009 Not.29 Med 637 del 03/03/2009 del L. I  
E.P. No.3049 del 26/10/2012 Not.8 Med 1606 del 21/11/2012 del L. III  
E.P. No.5867 del 05/05/2014 Not.15 Med 371 del 08/05/2014 del L. III  
E.P. No.4044 del 07/04/2016 Not.15 Med 595 del 28/07/2016 del L. III  
E.P. No.16899 del 06/12/2017 Not.15 Med 1156 del 18/12/2017 del L. III  
E.P. No.10800 del 01/08/2018 Not.15 Med 620 del 13/08/2018 del L. III  
E.P. No.19066 del 14/12/2018 Not.15 Med 764 del 21/12/2018 del L. III  
E.P. No.5897 del 11/08/2020 Not.15 Med 390 del 09/07/2020 del L. III  
E.P. No.11383 del 26/11/2020 Not.15 Med 521 del 04/12/2020 del L. III  
E.P. No.4132 del 20/04/2021 Not.15 Med 290 del 26/04/2021 del L. III  
E.P. No.5781 del 09/05/2022 Not.15 Med 329 del 12/05/2022 del L. III  
E.P. No.15097 del 04/11/2022 Not.15 Med 685 del 10/11/2022 del L. III  
E.P. No.12356 del 31/10/2023 Not.15 Me 761 del 20/11/2023 del L. III  
E.P. No.3508 del 24/04/2024 Not.15 Med 314 del 06/05/2024 del L. III  
E.P. No.4815 del 06/05/2025 Not.15 Med 415 del 29/05/2025 del L. III

#### **RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

#### **CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal código CIIU: 6424

#### **ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO**

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

116  
45  
CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

A nombre de la persona jurídica figuran matriculados en esta Cámara de Comercio los siguientes establecimientos de comercio/sucursales o agencias:

Nombre:	CONFIAR COOPERATIVA	FINANCIERA
Matricula No.:	AGENCIA VILLAGUADALUPE	
Fecha de Matricula:	21-446983-02	
Ultimo año renovado:	05 de Julio de 2007	
Categoría:	2025	
Dirección:	Establecimiento-Agencia	
Municipio:	Calle 96 39 75	
	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA	

Nombre:	CONFIAR COOPERATIVA	FINANCIERA
Matricula No.:	AGENCIA SAN JAVIER	
Fecha de Matricula:	21-450337-02	
Ultimo año renovado:	14 de Septiembre de 2007	
Categoría:	2025	
Dirección:	Establecimiento-Agencia	
Municipio:	Carrera 99 47 A 20	
	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA	

Nombre:	CONFIAR COOPERATIVA	FINANCIERA
Matricula No.:	AGENCIA CAUCASIA	
Fecha de Matricula:	21-459466-02	
Ultimo año renovado:	08 de Abril de 2008	
Categoría:	2025	
Dirección:	Establecimiento-Agencia	
Municipio:	Calle 20 14 26	
	CAUCASIA, ANTIOQUIA, COLOMBIA	

Nombre:	CONFIAR COOPERATIVA	FINANCIERA
Matricula No.:	AGENCIA BELEN	
Fecha de Matrícula:	21-467435-02	
Ultimo año renovado:	23 de Septiembre de 2008	
Categoría:	2025	
Dirección:	Establecimiento-Agencia	
	Calle 31 76 44	

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matricula No.: AGENCIA BARRIO ANTIOQUIA  
21-470301-02  
Fecha de Matricula: 19 de Diciembre de 2008  
Ultimo año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Calle 25 65 B 52  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matricula No.: AGENCIA LA 80  
21-491628-02  
Fecha de Matricula: 05 de Abril de 2010  
Ultimo año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Carrera 80 48 45  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matricula No.: AGENCIA MORAVIA  
21-495232-02  
Fecha de Matricula: 16 de Junio de 2010  
Ultimo año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Carrera 52 80 72  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matricula No.: AGENCIA EL POBLADO  
21-523617-02  
Fecha de Matricula: 03 de Febrero de 2012  
Ultimo año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Carrera 43 A 7 D 61  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

**CAMARA DE COMERCIO**  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA GUAYABAL  
Fecha de Matrícula: 21-530866-02  
Último año renovado: 04 de Junio de 2012  
2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Carrera 52 3 Sur 23  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA FLORIDA  
Fecha de Matrícula: 21-550017-02  
Último año renovado: 30 de Mayo de 2013  
2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Calle 71 65 150 LC 1123-1125-1127  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA NIQUIA  
Fecha de Matrícula: 21-623226-02  
Último año renovado: 21 de Noviembre de 2016  
2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Diagonal 55 37 59 LC 139 - 140  
Municipio: BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA PUNTO  
DE ATENCIÓN COOPEBOMBAS  
Matrícula No.: 21-713690-02  
Fecha de Matrícula: 14 de Diciembre de 2020  
Último año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Principal  
Dirección: Calle 59 51 D 41  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**  
Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Matrícula No.: AGENCIA LAURELES  
21-725412-02  
Fecha de Matrícula: 23 de Junio de 2021  
Último año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: CARRERA 76 CIRCULAR 7-21  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
AGENCIA ANDES  
21-900100-02  
Matrícula No.: 06 de Noviembre de 1998  
Fecha de Matrícula: 2025  
Último año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Edificio Torre Confiar Piso 1  
Municipio: ANDES, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
AGENCIA TAMESIS  
21-900101-02  
Matrícula No.: 06 de Noviembre de 1998  
Fecha de Matrícula: 2025  
Último año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Calle 11 8 66  
Municipio: TAMESIS, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
AGENCIA JERICO  
21-900102-02  
Matrícula No.: 06 de Noviembre de 1998  
Fecha de Matrícula: 2025  
Último año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Carrera 5 7 66  
Municipio: JERICÓ, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
AGENCIA CASTILLA  
21-900122-02  
Matrícula No.:

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha de expedición: 05/08/2025 - 9:02:11 AM

CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Fecha de Matricula: 07 de Diciembre de 1998  
Ultimo año renovado: 2025  
Categoria: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Carrera 68 96 105  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA PRIMERO DE MAYO  
Fecha de Matricula: 21-900123-02  
Ultimo año renovado: 07 de Diciembre de 1998  
Categoria: 2025  
Dirección: Establecimiento-Agencia  
Calle 52 49 40  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA ALPUJARRA  
Fecha de Matricula: 21-900124-02  
Ultimo año renovado: 07 de Diciembre de 1998  
Categoria: 2025  
Dirección: Establecimiento-Agencia  
Carrera 52 43 52  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA BELLO  
Fecha de Matricula: 21-900126-02  
Ultimo año renovado: 07 de Diciembre de 1998  
Categoria: 2025  
Dirección: Establecimiento-Agencia  
Calle 49 49 32  
Municipio: BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA COLOMBIA  
Fecha de Matricula: 21-900127-02  
Ultimo año renovado: 07 de Diciembre de 1998  
Categoria: 2025

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpClrijndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Categoría: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Calle 50 45 25  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA  
Matrícula No.: AGENCIA SAN CRISTOBAL  
Fecha de Matrícula: 21-900129-02  
Último año renovado: 07 de Diciembre de 1998  
2025  
Categoría: Establecimiento-Agencia  
Dirección: Calle 63 129 A 70  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN [WWW.RUES.ORG.CO](http://WWW.RUES.ORG.CO).

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL [WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO](http://WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO) DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

#### TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$240,296,143,212.00

Recibo No.: 0028627551

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ilpCljndnlcdbcC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo -  
CIIU: 6424

#### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirla con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO  
Vicepresidente de Registros



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**  
**FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**GERMAN AVILA PLAZAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.437.985, quien actúa en nombre y representación de **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S.**, identificado con NIT. 900.644.979-3 constituida mediante documento privado del 18 de junio de 2013, inscrita el 15 de agosto de 2013, bajo el número 01756950 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará con la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE y DESARROLLADOR**,

**OSCAR ANDRES MENDEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.085.858, quien actúa en nombre y representación de **ADVOCAT GLOBALS S.A.S.**, identificada con NIT.901.060.716-1, constituida mediante documento privado de fecha 6 de marzo de 2017, inscrita el 7 de marzo de 2017 bajo el número 02193354 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**

Quienes conjuntamente se denominarán los **FIDEICOMITENTES**,

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

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA, el cual para todos los efectos se identificará con NIT, 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** Mediante Escritura Pública tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. -CODISPLAN S.A.S.- en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA, en adelante el FIDEICOMISO, el cual actualmente se encuentra conformado por el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-264312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA.

**SEGUNDO:** Que mediante documento privado de fecha once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S., cedió a favor de la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. - CODISPLAN S.A.S., el dieciocho punto cuarto por ciento (18.4%) de los derechos fiduciarios que ostentaba en el FIDEICOMISO.

**TERCERO:** Que mediante documento privado de fecha veintidós (22) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. INCOR S.A.S., como cedente cedió a favor de la sociedad ADVOCAT GLOBALS S.A.S., como

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

cesionario el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos fiduciarios que ostentaba en el FIDEICOMISO, por lo cual a partir del perfeccionamiento de dicha cesión, los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO quedaron distribuidos de la siguiente manera:

<b>FIDEICOMITENTES</b>	<b>PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS (%)</b>
ADVOCAT GLOBAL S.A.S.	75%
CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S.	25%
TOTAL	100%

**CUARTO:** Que mediante Escritura Pública número sesenta y nueve (69) de fecha diecinueve (19) de enero de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá se aclaró la Escritura Pública número tres mil quinientos veintitrés (3523), de fecha once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, consistente en aclarar el nombre del inmueble fideicomitido Rincón de Incógnita.

**QUINTO:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se celebró entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIO, el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARQUE DE TEUSA –SUBA, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos una vez la sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos establecidas en el mencionado contrato, el cual a su vez fue modificado a través del otro(s) No. 1 de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020).

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**SEXTO:** Que la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. en calidad de CONSTITUYENTE del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARQUE DE TEUSA –SUBA ha manifestado su deseo de constituir un fideicomiso de administración inmobiliaria con el fin de desarrollar a través del mismo la fase operativa del PROYECTO PARQUE DE TEUSA –SUBA.

**SEPTIMO:** Mediante comunicación de fecha once (11) de Marzo del año dos mil veintiuno (2021) y comunicación de fecha Quince (15) de Marzo de 2021 CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADO S.A.S., y ADVOCAT GLOBAL S.A.S., respectivamente, instruyeron de manera expresa e irrevocable a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., para que cediera la posición contractual de fiduciaria que ostentaba dentro del contrato de fiducia que originó la conformación del patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. TEUSA a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, y por ende, el ciento por ciento (100%) de los derechos, obligaciones y bienes propios de la calidad de FIDUCIARIO y de los cuales es titular a la fecha de suscripción del presente documento, derivados del citado Contrato de Fiducia Mercantil.

Conforme a lo anterior, mediante Escritura Pública numero dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C. de fecha treinta (30) del mes de abril de 2021, la fiduciaria que ostenta la posición contractual de FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**OCTAVO:** Que mediante Resolución 2949-2020 de cabida y linderos de Catastro Distrital, se ajustaron las áreas y linderos del predio fideicomitido, las cuales están contenidas en el plano de incorporación topográfica de fecha 29 de mayo de 2020, con radicado No. 2020321036 y acto administrativo No. 2020EE20581, estableciendo un área total de 6.702 M2.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**NOVENO:** Que mediante licencia de subdivisión otorgada por la curaduría 3 con No. 11001-3-21-0249 del 17 de febrero de 2021 se autorizó la subdivisión del predio, dejando tres áreas. Lote 1A con un área de 5.106,96 M<sup>2</sup>, Lote 1B 1.435,32 M<sup>2</sup> y Lote 2 con 159,72 M<sup>2</sup>.

**DÉCIMO:** Que mediante documento privado de fecha veinte (20) de mayo de (2021) se suscribió el otrosl de modificación integral al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que mediante escritura pública número dos mil quinientos ochenta y uno (2581) de fecha veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá, AUN SIN REGISTRAR, por instrucción de los Fideicomitentes del FIDEICOMISO P.A. TEUSA, y con fundamento en la Licencia de subdivisión otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. con Resolución No. 11001-3-21-0249 del 17 de febrero de 2021 y los planos aprobados, se realizó la subdivisión del predio Lote de terreno Interior dos (2), ubicado en la calle ciento treinta y tres B (133B) número noventa y cinco B – cincuenta (95 B – 50) de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-264312 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- zona Norte, en tres (3) lotes cuyas áreas y linderos se especifican en la mencionada escritura pública.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que la escritura pública número dos mil quinientos ochenta y uno (2581) de fecha veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá, fue devuelta SIN REGISTRAR por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, según NOTA DEVOLUTIVA del siete (7) de Julio de dos mil veintiuno (2021), aduciendo que : "No es procedente su registro toda vez que no es claro lo que se pretende, ya que en una parte de la escritura se solicita realizar la división material y en otra parte se solicita mantener el folio de mayor extensión activo, situación que no es procedente teniendo en cuenta que al realizarse la división material hay agotamiento de



## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

área, como consecuencia el folio de mayor extensión debe ser inmediatamente cerrado. Favor aclarar."

**DÉCIMO TERCERO:** Que mediante escritura pública número 3904 de fecha 16 de Julio de 2021 otorgada en la Notaría 27 de Bogotá, se aclaró la escritura pública número dos mil quinientos ochenta y uno (2581) de fecha veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá, con la finalidad de poderse registrar dicha escritura.

**DÉCIMO CUARTO:** Que es voluntad de los FIDEICOMITENTES modificar integralmente el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de del proyecto PARQUE DE TEUSA – SUBA.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes celebran el presente otros de modificación integral al contrato de fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO, en los siguientes términos y condiciones:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIOS:** Son los mismos FIDEICOMITENTES de conformidad con lo establecido la cláusula décima séptima, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.
2. **PROMESA DE COMPROVENTA:** Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los terceros interesados en adquirir



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

128

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR promete construir y vender determinada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, para efectos del presente contrato se denominarán PROMITENTES COMPRADORES.

3. **CONDICIONES DE INICIO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para iniciar el periodo operativo, conforme se establece en este contrato.
4. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de doscientos ochenta y seis (286) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) etapa(s), cada etapa compuesta por ciento cuarenta y tres (143) unidades privadas, el Proyecto en su totalidad contará con ciento cincuenta y tres (153) parqueaderos vehiculares privados, cuarenta y dos (42) parqueaderos vehiculares privados para moto, treinta y tres (33) depósitos (cuartos útiles), sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará PARQUE DE TEUSA –SUBA, el cual se desarrollará en un área de seis mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados 6.542.28m<sup>2</sup> del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número identificado con el Folio de Matricula No.50N-264312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, la cual corresponderá al inmueble que surja del desenglobe..
5. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO P.A. TEUSA**.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

6. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
7. **FIDEICOMITENTE APORTANTE y DESARROLLADOR:** Es CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S., quien desarrollará el PROYECTO bajo su única exclusiva y responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
8. **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es ADVOCAT GLOBALS S.A.S., quien con la firma de la presente modificación integral delega la facultad de impartir instrucciones en el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Queda entendido que el FIDEICOMITENTE APORTANTE no adquiere ninguna de las obligaciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO, tales como las obligaciones de Constructor y Enajenador de conformidad con la Ley 1797 de 2016 se mantienen a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

9. **FIDEICOMITENTES:** Son conjuntamente el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE APORTANTE y DESARROLLADOR, quienes tendrán una participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO como se indica en el siguiente cuadro.

<b>FIDEICOMITENTES</b>	<b>PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS (%)</b>
ADVOCAT GLOBAL S.A.S.	73.1%

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S.	26.9%
TOTAL	100%

**10. CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

**11. COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.

**12. INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de intervención, designada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

en relación con el FIDEICOMIETENTE DESARROLLADOR o sus representantes legales, o encontrase inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO.

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

**13. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán doscientos ochenta y seis (286) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) etapa(s), cada etapa compuesta por ciento cuarenta y tres (143) unidades privadas, el Proyecto en su totalidad contará con ciento cincuenta y tres (153) parqueaderos vehiculares privados, cuarenta y dos (42) parqueaderos vehiculares privados para moto, treinta y tres (33) depósitos (cuartos útiles), que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

**14. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se denominará así al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN celebrado entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. el día veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020), modificado a través del otrosí No. 1 de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020), contrato a través del cual dicha sociedad adelanta la fase de preventas, esto es, la fase pre-operativa del PROYECTO.

### SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

### TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

### CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

  
Página 11 de 70

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

**4.3. CAPACIDAD:** LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

contrato, (ii) que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**4.6. TRIBUTOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al dia en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.



Página 13 de 70



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**4.8. PROPIEDAD:** LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

**4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

**4.11.** LOS FIDEICOMITENTES declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y previamente incorporadas al

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.

6. Entregue a los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO, de conformidad con la cláusula décima séptima.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e intervención del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de el "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda entendido que la fase de preventas del PROYECTO es adelantada por la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. en su calidad de constituyente a través del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARQUE DE TEUSA -SUBA administrado por Alianza Fiduciaria S.A., por lo que los recursos entregados por los encargantes interesados en vincularse al PROYECTO en el periodo de PREVENTAS, serán puestos a disposición del FIDEICOMISO por cuenta de CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. como constituyente una vez cumplidas las condiciones de giro de que trata el mencionado vehículo fiduciario.

**SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.** Que el FIDEICOMISO se encuentra



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

conformado por un área de seis mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados 6.542.28m<sup>2</sup> del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-264312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, como consecuencia de la división material a dicho inmueble a través de la Escritura pública número 2581 de 2021 otorgada en la Notaría 27 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., y la venta del área restante.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entreguen los FIDEICOMITENTES, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE INICIO, los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, (iii) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERÍODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

**Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO.**

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. La anterior verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**PARÁGRAFO TERCERO:** En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y su actividad económica.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública número 2581 de fecha veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2021), a través de la cual se realizó la división material del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-264312 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y vendió una parte resultante de dicha división, a la fecha de firma del presente documento se encuentra en registro, razón por la cual el área de seis mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados 6.542.28m<sup>2</sup> del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO no cuenta con folio de matrícula individual.

**SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**PARAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar expresamente en el texto del documento por el que se lleve a transferir los bienes fideicomitidos.**

**NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:** Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que, mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

**9.1. CONSTITUCIÓN DEL COMODATO.** ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

**9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

**9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

**9.4. TERMINACION.** ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4, del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

**9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

**DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO, será desarrollado mediante un periodo OPERATIVO, cuyas finalidades se indican a continuación.

Las CONDICIONES DE INICIO del PROYECTO se entenderán acreditadas por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para cada una de las etapas constructivas del PROYECTO, con el cumplimiento de los requisitos que se relacionan a continuación y que permitirán iniciar el PERÍODO OPERATIVO de la respectiva etapa a través del FIDEICOMISO.

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

1. La entrega a ALIANZA de la emisión de una certificación por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como administradora del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en la que conste lo siguiente:
  - (i) Relación de las condiciones que debe cumplir el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de CONSTITUYENTE para que dicha entidad fiduciaria transfiera al FIDEICOMISO, los recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, conforme al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
  - (ii) El cumplimiento por parte el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de CONSTITUYENTE de las condiciones de entrega de recursos previstas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
  - (iii) El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
  - (iv) Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al PROYECTO en desarrollo del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del PROYECTO respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas.
  - (v) Relación de cartera de los ENCARGANTES del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de los encargantes, en desarrollo del mencionado contrato de CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR remita a ALIANZA un certificado suscrito por su representante legal, revisor fiscal y por el INTERVENTOR del PROYECTO, en el cual se indique claramente:
  - (i) La relación de cartera de los terceros vinculados al PROYECTO en desarrollo

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

3. Entrega a ALIANZA la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
4. Que los encargantes vinculados al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, manifiesten que conocen y aceptan que los recursos que ellos entregaron serán administrados conforme se establece en el presente contrato, cuyo texto manifiestan conocer en su integridad, las cuales deberán ser entregas a ALIANZA suscritas por las partes, con el fin que se entienda cumplida esta condición.
5. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
6. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
7. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y certificada por el INTERVENTOR
8. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

9. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERÍODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.
10. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
11. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
12. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad donde conste que los inmuebles en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO son de propiedad del FIDEICOMISO, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
13. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o situaciones de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.
14. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los



Página 25 de 70



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

respectivos ENCARGANTES, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

En consecuencia, no obstante se hayan cumplido las condiciones de entrega de recursos establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS a través del cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantó la etapa de preventa del PROYECTO, el inicio del PERÍODO OPERATIVO en desarrollo de ese contrato estará condicionado al cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO aquí establecidas.

El término para la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO de la primera etapa del proyecto es de tres (3) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Si las CONDICIONES DE INICIO no se cumplen dentro del referido plazo, se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El término para la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO de la segunda etapa del proyecto es de nueve (9) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Si las CONDICIONES DE INICIO no se cumplen dentro del referido plazo, se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE INICIO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO.

**PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del dia siguiente a la fecha en que se hayan acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO de la respectiva etapa del PROYECTO.

Así mismo, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, ALIANZA registrará como PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.

A partir de la iniciación de este periodo, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE INICIO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

  
Página 27 de 70

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Linea requerirán que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para su respectiva corrección.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

**El término dispuesto para el periodo operativo para cada etapa es de doce meses (12) prorrogables seis (6) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE INICIO de la respectiva etapa del PROYECTO. (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)**

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

**DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.** Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

**11.1 OBLIGACIONES GENERALES:**

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
7. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
8. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES vinculadas al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la fiduciaria con ocasión del fideicomiso y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
9. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

10. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y como beneficiario al FIDEICOMISO.
11. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.
12. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES

142

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

13. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
14. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
15. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
16. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
17. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

18. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
19. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
20. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y su Revisor Fiscal.
21. Entregar a la FIDUCIARIA la información que ésta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.
22. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

23. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
24. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y [www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
- En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE deberá:
- a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
  - b. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ANTES DE DAR INICIO AL PERIODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el



## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, antes de dar inicio al PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y PROMESAS DE COMPRAVENTA.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL PERIODO OPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorratoe y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES una vez cumplidas las CONDICIONES DE INICIO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes incluyendo las zonas comunes esenciales, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
7. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes no esenciales de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

10. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
11. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
12. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

**DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993, la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
8. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE INICIO, entregar al FIDEICOMITENTE

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

DESARROLLADOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre el bien fideicomitido.

9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE INICIO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o del FIDEICOMITENTE APORTANTE:
  - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
  - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO.
  - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO, cuando sea del caso.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.
11. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al dia con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

12. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público
13. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredeite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO.  
Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparte el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparte el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
7. Informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
11. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE INICIO y los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

desarrollo del PROYECTO.

12. Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel
13. Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes antes de dar inicio al PERIODO OPERATIVO en un archivo de Excel.
14. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto los aportes consolidados de cada uno con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Titulo II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
16. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
17. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

**DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA:** Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLODOR se obliga a salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros.
2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLODOR se obliga a Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLODOR se obliga a Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia mantendrá indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

4. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicionen, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.
6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLO se obliga a Designar para el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO y durante todo el desarrollo del PROYECTO el

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.

8. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLDOR se obliga a Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLDOR se obliga a pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLDOR se obliga a Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los PROMITENTES COMPRADORES.
11. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLDOR se obliga a Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
12. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varie de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
13. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo

   
Página 47 de 70



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2- Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.

14. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
15. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**DECIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

**DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Son BENEFICIARIOS del



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

presente contrato los mismos FIDEICOMITENTES.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PROMITENTES COMPRADORES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente; en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

  
**PARAGRAGO PRIMERO:** El FIDEICOMIENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS S.A.S. será únicamente beneficiario respecto de la suma de dos mil trescientos ochenta y tres millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil ochocientos sesenta y ocho pesos mil cte (2.383.484.868), giro que se realizará mensualmente liquidando la cantidad de apartamentos escriturados y completamente pagados en el mes por un valor de prorrata por apartamento equivalente a ocho millones trescientos treinta y tres mil ochocientos sesenta y tres pesos mcte (\$8.333.863) hasta que se pague la totalidad del beneficio, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE con recursos existentes en el FIDEICOMISO hasta concurrencia de los mismos siempre y cuando: (i) El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declare que el flujo de caja del PROYECTO lo permite, (ii) Se hayan alcanzado las CONDICIONES DE INICIO; y (iii) Dicho beneficio se encuentre establecido en la factibilidad del PROYECTO que el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA a la firma del contrato, y cuente con visto bueno del INTERVENTOR FINANCIERO.

**DECIMA OCTAVA. PROMITENTES COMPRADORES:** Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE GERENTE, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de ALIANZA.

**18.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

- 1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.**
- 2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.**
- 3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE INICIO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.**
- 4. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE INICIO y los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.**
- 5. En caso de existir alguna queja o reclamación el PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161 -+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:www.ustarizabogados.com.**

**18.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

1. Realizar a partir de la constitución del FIDEICOMISO los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO no acredite el inicio de la etapa OPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

**PARPAGRAFO TERCERO:** Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

**DECIMA NOVENA. EXCEDENTES:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES;

**VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA:** Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación,

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

a manera enunciativa.

- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR celebra PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, intervención, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas cualidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los PROMITENTES COMPRADORES.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

**VIGESIMO PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. Dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
  - 2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO de cada etapa del PROYECTO, se cobrará una comisión equivalente a Dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
  - 2.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO de cada etapa del PROYECTO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta y dos por ciento (0,32%) calculado sobre el valor de las ventas totales del PROYECTO, así:
    - 2.2.1. **Para la etapa I** será la suma de sesenta y tres millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos pesos moneda corriente (\$63.644.800.oo Mcte), pagadera en doce (12) cuotas, cada una de cinco millones trescientos tres mil setecientos treinta y tres pesos moneda corriente (\$5.303.733 Mcte). Esta comisión cubre hasta treinta (30) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de Quince Mil Pesos M/c te (\$15.000) si se hace vía ACH.
    - 2.2.2. **Para la etapa II** será la suma de sesenta y cinco millones ciento treinta y nueve mil doscientos pesos moneda corriente (\$65.139.200.oo Mcte), pagadera en doce (12) cuotas, cada una de cinco millones cuatrocientos veintiocho mil doscientos sesenta y siete pesos moneda corriente (\$5.428.267 Mcte). Esta comisión cubre hasta treinta (30) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de Quince Mil Pesos M/c te (\$15.000) si se hace vía ACH.
  3. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

- 3.1. Una suma de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- 3.2. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- 3.3. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- 3.4. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosi al presente contrato fiduciario.
- 3.5. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten LOS ENCARGANTES, esta comisión estará a cargo del ENCARGANTE que solicite su registro como tal en el FIDEICOMISO.
- 3.6. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- 3.7. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

- previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ALIANZA.
- 3.8. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
- 3.9. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

**PARAGRAFO PRIMERO:** ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

**PARAGRAFO TERCERO:** Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

**PARAGRAFO CUARTO:** Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que émita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico codisplan.sas@gmail.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**VIGESIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS:** Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.

6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
8. Los gastos de la revisoria fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasiona la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La totalidad de los gastos e impuestos que ocasiona la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**PÁRAGRAFO TERCERO:** En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PÁRAGRAFO CUARTO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

**PÁRÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

**VIGESIMA TERCERA. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

**VIGÉSIMA CUARTA.TERMINACIÓN:** Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
  - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

(OFAC), entre otras.

**VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE INICIO, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES en proporción a su participación en los derechos fiduciarios el FIDEICOMISO, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éstos. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los participes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:**

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con PROMITENTES COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**VIGESIMA SEPTIMA: INTERVENTORIA:** EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

**VIGESIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y DESARROLLADOR CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S.**

Atención: Dr. German Ávila Plazas

Dirección: Calle 37 No. 28-57 Oficina 202, Bogotá

Teléfono: 2686599

e-mail: [germanavilap@gmail.com](mailto:germanavilap@gmail.com); [codisplan.sas@gmail.com](mailto:codisplan.sas@gmail.com)

**FIDEICOMITENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS S.A.S.**

Atención: Dr. OSCAR ANDRES MENDEZ GOMEZ

Dirección: Cl 93 No 14-20 Of. 612 Bogotá D.C Teléfono: 3187126969

e-mail: [gerencia@advocatglobals.com](mailto:gerencia@advocatglobals.com)

**LA FIDUCIARIA**

Atención: Dr. Francisco Jose Schwitzer Sabogal

Dirección: Avenida 15 No. 82-99

Teléfono: 6447700

## MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

e-mail: fschwitzer@alianza.com.co

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de los FIDEICOMITENTES, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

- B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

**VIGESIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:**  
LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

**TRIGESIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:** La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

actualizar la información de **LOS FIDEICOMITENTES** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

**ALIANZA** aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten participes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. **LOS FIDEICOMITENTES** eximen a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.

**B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o

**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

**C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

**D. RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

**TRIGÉSIMA PRIMERA- COMITÉ FIDUCIARIO:** Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA-MODIFICACIONES:** El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que, si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE INICIO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día Veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021)



t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99 Bogotá D.C.  
Colombia

MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO P.A. TEUSA

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y DESARROLLADOR,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Germán Avila Plazas".

GERMÁN AVILA PLAZAS

Representante Legal

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "OSCAR ANDRES MENDEZ GOMEZ".

OSCAR ANDRES MENDEZ GOMEZ

Representante Legal Suplente

ADVOCAT GLOBALS S.A.S.

Calle 93 N° 14-20 Of 613.

LA FIDUCIARIA,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ".

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

**GERMAN AVILA PLAZAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.437.985, quien actúa en nombre y representación de **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S.**, identificada con NIT. 900.644.979-3 constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del 18 de junio de 2013, inscrita el 15 de agosto de 2013, bajo el número 01756950 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando **FIDEICOMITENTE APORTANTE y DESARROLLADOR**,

**OSCAR ANDRES MENDEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.085.858, quien actúa en nombre y representación de **ADVOCAT GLOBALS S.A.S.**, identificada con NIT.901.060.716-1, constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha 6 de marzo de 2017, inscrita el 7 de marzo de 2017 bajo el número 02193354 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

Personas jurídicas que conjuntamente se denominan los **FIDEICOMITENTES**,

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





T. (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99 Bogotá D.C.  
Colombia

**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

calidad de **PARTES**, manifestaron que celebran el presente Otrosi No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL al contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. TEUSA**, el cual para todos los efectos se identificará con NIT. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previa mención de los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** Mediante Escritura Pública tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S., INCOR SAS., en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. -CODISPLAN S.A.S.- en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA en calidad de FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA, en adelante el FIDEICOMISO, el cual actualmente se encuentran conformados por los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20890327 y 50N-20890328 (Folios desprendidos de la matrícula matriz número 50N-264312) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**SEGUNDO:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se celebró entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S., en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARQUE DE



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

TEUSA -SUBA, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos al CONSTITUYENTE una vez éste acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos establecidas en el mencionado contrato, el cual a su vez fue modificado a través del otrosi No. 1 de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020), y otrosi No. 2 de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en adelante ENCARGO DE PREVENTAS.

**TERCERO:** Que Mediante comunicación de fecha once (11) de marzo del año dos mil veintiuno (2021) y comunicación de fecha quince (15) de marzo de 2021 CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADO S.A.S., y ADVOCAT GLOBAL S.A.S., respectivamente, como Fideicomitentes, instruyeron de manera expresa e irrevocable a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., para que cediera la posición contractual de fiduciaria que ostentaba dentro del FIDEICOMISO P.A. TEUSA a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

En virtud de lo cual, mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., de fecha treinta (30) del mes de abril de 2021, se protocolizo la cesión de posición contractual en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en el FIDEICOMISO.

**CUARTO:** Que mediante documento privado de fecha veinte (20) de mayo de (2021), las PARTES, suscribieron modificación integral al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO.

**QUINTO:** Que mediante documento privado de fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021), las PARTES, suscribieron modificación integral al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO, en adelante MODIFICACIÓN INTEGRAL.



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**SEXTO:** Que es voluntad de las PARTES, modificar parcialmente la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con la finalidad de ajustar la descripción del PROYECTO.

**SÉPTIMO:** Que de conformidad con lo establecido en la cláusula TRIGÉSIMA SEGUNDA- MODIFICACIONES el presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, no obstante lo anterior, queda entendido que, si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE INICIO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

**OCTAVO:** Que a la fecha de suscripción del presente otrosi ya fueron acreditadas las CONDICIONES DE INICIO contempladas para la etapa I, razón por la cual el FIDEICOMITENTE APORANTE DESARROLLADOR se obliga a informar a los PROMITENTES COMPRADORES vinculados a dicha etapa I, y a remitir a la FIDUCIARIA, copia de las autorizaciones a través de las cuales dichos PROMITENTES COMPRADORES acepten la suscripción del presente otrosi.

**NOVENO:** Que a la fecha de suscripción del presente otrosi no han sido acreditadas las CONDICIONES DE INICIO de la etapa II, en virtud de lo cual el FIDEICOMITENTE APORANTE Y DESARROLLADOR como CONSTITUYENTE en el ENCARGO DE PREVENTAS, se obliga a suscribir con dichos terceros un otrosi al ACUERDO DE ADHESIÓN por éstos suscrito por medio del cual manifiesten su aceptación y conocimiento respecto de los términos del presente otrosi.

De conformidad con los anteriores antecedentes, las PARTES acuerdan las siguientes:



OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** Las PARTES de común acuerdo modifican parcialmente la cláusula PRIMERA. DEFINICIONES de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, cuyo texto modificado será el siguiente:

**"PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

(...)

**4. PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario Vivienda de Interés social, que se denominará PARQUE DE TEUSA –SUBA, conformado por un conjunto de trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos, a desarrollarse en tres etapas así:

- Primera etapa: conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos
- Segunda etapa: conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos
- Tercera etapa: conformada por 90 apartamentos.

La fase preoperativa, o fase de preventas de las tres etapas, será llevada a cabo por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR como CONSTITUYENTE, por medio del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

El Proyecto a su vez contará con:

- Ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados,
- Veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto,
- Setenta (70) depósitos (cuartos útiles),



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

*EL PROYECTO se llevará a cabo sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20890327 y 50N-20890328 (Folios desprendidos de la matrícula matriz número 50N-264312) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. Las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, serán sometidas al régimen de propiedad horizontal.*

*En todo caso queda entendido que el desarrollo de la tercera etapa se encuentra condicionado al cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, una estipulación en este sentido se dejará establecida en el ACUERDO DE ADHESIÓN que suscriban los terceros que se vinculen a dicha etapa.*

(...)

**13. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos, a desarrollarse en tres etapas así:

- Primera etapa: conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos
- Segunda etapa: conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos
- Tercera etapa: conformada por noventa (90) apartamentos.

*El Proyecto a su vez contará con:*

- Ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados,
- Veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto,
- Setenta (70) depósitos (cuartos útiles),

*De conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.*



OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

**14. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se denominará así al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** celebrado entre **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S.** y **Alianza Fiduciaria S.A.** el día veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020), modificado a través del otrosi No. 1 de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020), otrosi No. 2 de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021) contrato a través del cual dicha sociedad adelanta la fase de preventas, esto es, la fase pre-operativa del PROYECTO.

**15. ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, responsable junto con FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado *Mi Fiducia*.

**16. ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectivas, previamente vinculados en la FIDUCIARIA, que tienen interés en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO derivadas de la etapa 3 del mismo, quienes se adhieren al presente contrato de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el ACUERDO DE ADHESIÓN que por éstos será suscrito. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán a la FIDUCIARIA los recursos con el fin de efectuar los aportes en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes, con la única finalidad que, a la terminación del PROYECTO, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido a título de compraventa la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO.



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**17. ACUERDO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual consta de dos partes, la primera será por medio de la cual los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO de la etapa 3 del mismo, se vinculen al encargo fiduciario de preventas, señalado en las consideraciones del presente contrato, y la segunda por medio del cual dichos terceros se adhieran al FIDEICOMISO en calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES respecto de UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, el cual será suscrito manuscritamente, mecánicamente o digitalmente, según sea del caso".

**SEGUNDA:** Las PARTES de común acuerdo modifican parcialmente la cláusula DECIMA DESARROLLO DEL PROYECTO de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, cuyo texto modificado será el siguiente:

**"DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos: i) PERÍODO DE PREVENTAS (PERÍODO PRE-OPERATIVO); y ii) PERÍODO OPERATIVO, de los cuales el PERÍODO DE PREVENTAS (PERÍODO PRE-OPERATIVO) fue adelantado a través del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y PERÍODO OPERATIVO, será adelantada por medio del presente FIDEICOMISO, cuyas finalidades se indican a continuación.

(...)

**El término para la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO de la tercera etapa del proyecto es de seis (6) meses, los cuales se contarán a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. Si las CONDICIONES DE INICIO no se cumplen dentro del referido plazo, se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO**





# Alianza

Fiduciaria

165  
FBT  
l: (571) 644 7700Avenida 15 No. 82-99 Bogotá D.C.  
Colombia

OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

AUTÓNOMO.

(...)

**PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO de la respectiva etapa del PROYECTO.

(...)

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA, el cual podrá ser tramitado y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" a través de la plataforma Mi Fiducia.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

*perfíles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal.*

(...)"

**TERCERA:** Las PARTES de común acuerdo modifican parcialmente la cláusula DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, cuyo texto modificado será el siguiente:

**"DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.** Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

**11.1      OBLIGACIONES GENERALES:**

(...)

**23. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.**

**24. Suscribir el anexo único.**

**25. Designar al ADMINISTRADOR DE CUENTA mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su represente legal y radicado ante ALIANZA indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que**



OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

se encuentre activo como ADMINISTRADOR DE CUENTA desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR.

26. Adelantar directamente, por medio del ADMINISTRADOR DE CUENTA o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:

27. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.

28. Autoestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.

29. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para las plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)

30. Designar ante ALIANZA el ADMINISTRADOR DE CUENTA conforme lo establecido el presente contrato.

31. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula Decima del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Linea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)). El FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR adquiere la obligación de informar estos accesos al



OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparte el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR en desarrollo del presente contrato.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR deberá:

- a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del INTERVENTOR.
- b. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se carque y valide en alianza en linea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE APORTANTE DESARROLLADOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas".

CUARTA: Las estipulaciones del presente Otrosi No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL quedan sujetas a CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que los PROMITENTES COMPRADORES vinculados a la etapa 1 del PROYECTO, manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosi.

En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR se obliga para con ALIANZA, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la celebración de este



**OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

otrosí, a remitir copia de las manifestaciones de conocimiento a través de las cuales manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí.

**QUINTA:** Las demás cláusulas de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, continúan vigentes y sin modificación alguna en todo aquello que no sea contrario a lo aquí establecido.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente Otrosí No. 1 en dos (3) ejemplares del mismo valor y contenido el dia veintiocho (28) del mes octubre del año dos mil veintiuno (2021).

**EL FIDEICOMITENTE APORANTE y DESARROLLADOR,**



**GERMAN AVILA PLAZAS**

Representante Legal

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. – CODISPLAN S.A.S.

**EL FIDEICOMITENTE APORANTE,**



**OSCAR ANDRES MENDEZ GOMEZ**

Representante Legal Suplente

ADVOCAT GLOBALS S.A.S.



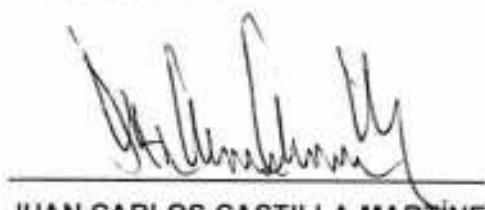


(571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99 Bogotá D.C.  
Colombia

OTROSI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

LA FIDUCIARIA,

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



Firmado digitalmente  
por María Camila Arias  
Medina  
Fecha: 2021.11.10  
11:14:54 -05'00"  
Versión de Adobe  
Acrobat Reader:  
2021.005.20048



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO  
ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber:

- I) **GERMÁN ÁVILA PLAZAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.437.985, actuando como Representante Legal de **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. –CODISPLAN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 18 de junio de 2013 de Asamblea de Accionistas, inscrito el 15 de agosto de 2013 con el No.01756950 del Libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT.900.644.979-3, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando el **CONSTITUYENTE**;
  
- II) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando la **FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA**.

En calidad de **PARTES**, han convenido de común acuerdo mediante el presente Otrosí No. 2 modificar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** celebrado entre **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. –CODISPLAN S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, que dio origen al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** denominado **PARQUE DE TEUSA –SUBA**, en los siguientes términos previa mención de las siguientes:



**OTROSÍ N° 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se suscribió entre la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S., en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIO, el contrato de encargo fiduciario de preventas para que se lleve a cabo la fase de preventas del proyecto inmobiliario PARQUE DE TEUSA –SUBA (en adelante el CONTRATO).

**SEGUNDA:** Que el CONTRATO fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del veintiuno (21) de enero del año dos mil veinte (2020).

**TERCERA:** Que por medio de documento privado de fecha primero (1) de octubre de dos mil veinte (2020), se suscribió otrosí N° 1 al CONTRATO por medio del cual se modificó la descripción del PROYECTO, y el término establecido para el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.

**CUARTA:** Que de conformidad con lo establecido en la cláusula DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO, el CONTRATO solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, no obstante lo anterior, si dicha modificación implica de alguna manera una modificación que implique un aumento o disminución de más del diez por ciento (10%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE establecida en este CONTRATO, ésta requerirá la previa aprobación escrita de los CONSTITUYENTE ADHERENTES. Así mismo, ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO  
ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**QUINTA:** Que, en virtud de lo anterior, es interés del CONSTITUYENTE modificar la descripción del PROYECTO contenida en el CONTRATO, adicionando una nueva etapa, por lo cual ha solicitado a la FIDUCIARIA la suscripción del presente otrosí con dicho propósito.

**SEXTA:** Que, derivado de lo anterior, el CONSTITUYENTE, se obliga a suscribir con los CONSTITUYENTES ADHERENTES, un otrosí a los ACUERDOS DE ADHESIÓN por éstos suscritos a través de los cuales manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí.

Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente el CONTRATO de conformidad con las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA:** Las PARTES de común acuerdo modifican parcialmente la consideración PRIMERA del CONTRATO, cuyo texto modificado será el siguiente:

**"CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que el CONSTITUYENTE está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominara **PARQUE DE TEUSA -SUBA-**, sobre un lote de terreno ubicado en la Calle 133b No. 95b 50 IN 2 (Dirección Catastral) de la ciudad de Bogotá D.C., identificados con los Folios de Matricula No. 50N-20890327 y 50N-20890328 (Folios desprendidos de la matricula matriz número 50N-264312) de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá Zona Norte, actualmente de propiedad del patrimonio Autónomo FIDEICOMISO P.A. TEUSA identificado con NIT. 830.053.812-2, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., conforme a los Certificados de Tradición y Libertad que se



**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO  
ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

*adjuntan al presente contrato como (Anexo 3), dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por un conjunto de trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos, a desarrollarse en tres etapas así:*

- *Primera etapa: conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos*
- *Segunda etapa: conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos*
- *Tercera etapa: conformada por noventa (90) apartamentos.*

*El Proyecto a su vez contará con:*

- *Ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados,*
- *Veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto,*
- *Setenta (70) depósitos (cuartos útiles),*

*(en adelante PROYECTO), cuya fase de preventas la llevará a cabo el CONSTITUYENTE bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye.*

*El desarrollo de la Tercera etapa está condicionado al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la referida etapa, por ello, en el evento en que las mismas no sean acreditadas dentro del término de duración del presente CONTRATO contemplado para la misma, incluyendo ello, las prórrogas que para el efecto se acuerden entre las partes, les serán restituidos a los CONSTITUYENTE ADHERENTES los recursos que integren los encargos fiduciarios por éstos constituidos en el FONDO así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos hayan podido generar en el citado FONDO, tal y como lo prevé el presente contrato.*

*(...)"*





**Alianza**  
Fiduciaria

(571) 644 77 00  
Avenida 15 No. 52-99  
Bogotá D.C., Colombia.

169  
170

**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO  
ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**SEGUNDA:** Las estipulaciones del presente Otrosí No. 2 al CONTRATO, quedan sujetas a CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que el CONSTITUYENTE celebre con los CONSTITUYENTES ADHERENTES un otrosí a los ACUERDOS DE ADHESIÓN por éstos suscritos, por medio de los cuales los CONSTITUYENTES ADHERENTES manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí.

En virtud de lo anterior, el CONSTITUYENTE se obliga para con ALIANZA, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la celebración de este otrosí, a remitir copia de dichos otrosies a los ACUERDOS DE ADHESIÓN.

**TERCERA:** Las demás cláusulas del CONTRATO, continúan vigentes y sin modificación alguna en todo aquello que no sea contrario a lo aquí establecido.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente Otrosí No. 2 en tres (3) ejemplares del mismo valor y contenido, a los veintiocho (28) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).

**EL CONSTITUYENTE,**

**GERMÁN ÁVILA PLAZAS**

Representante Legal

**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S.**





(571) 844 77 00  
Avenida 15 N°. 82-09  
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO  
ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

LA FIDUCIARIA,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan Carlos Castilla Martínez". It is written over a horizontal line.

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A



Firmado digitalmente por:  
María Camila Arias Mederos  
Fecha: 2021.11.10 11:06:13  
-05'00'  
Versión de Adobe Acrobat  
Reader: 2021.005.20048





## OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

Entre los suscritos a saber:

- i. **BORIS ÁVILA PLAZAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.158.405, actuando como Representante Legal de **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida e identificada con el NIT.900.644.979-3, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este otrosí se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR**,
- ii. **JOHN FERNANDO REINA LOPEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.128.085, actuando como Representante Legal de **ADVOCAT GLOBALS S.A.S.**, identificada con Nit. 901.060.716-1, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para efectos de este otrosí se ha venido denominado el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, quien en conjunto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR** se denominan los **FIDEICOMITENTES**, y de otra parte,
- iii. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) del círculo de Cali, identificada con el NIT. 860.531.315-3, quien en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

En calidad de PARTES, por el presente documento hemos convenido celebrar un Otrosí No. 3 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO P.A. TEUSA, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO:** Mediante Escritura Pública tres mil quinientos veintitrés (3523) de fecha once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S., INCOR SAS., en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S. -CODISPLAN S.A.S.- en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA en calidad de FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. TEUSA, en adelante el FIDEICOMISO, el cual actualmente se encuentran conformados por los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-



**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

20890327 y 50N-20890328 (Folios desprendidos de la matrícula matriz número 50N-264312) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**SEGUNDO:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se celebró entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S., en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARQUE DE TEUSA –SUBA, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO y la entrega de dichos recursos al CONSTITUYENTE una vez éste acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos establecidas en el mencionado contrato, el cual a su vez fue modificado a través del otrosí No. 1 de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020), otrosí No. 2 de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), otrosí No. 3 de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otrosí No. 4 de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), y otrosí No. 5 de fecha 22 de julio de 2025, en adelante ENCARGO DE PREVENTAS.

**TERCERO:** Que Mediante comunicación de fecha once (11) de marzo del año dos mil veintiuno (2021) y comunicación de fecha quince (15) de marzo de 2021 CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADO S.A.S., y ADVOCAT GLOBALS S.A.S., respectivamente, como Fideicomitentes, instruyeron de manera expresa e irrevocable a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., para que cediera la posición contractual de fiduciaria que ostentaba dentro del FIDEICOMISO P.A. TEUSA a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. En virtud de lo cual, mediante Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y siete (2157) de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., de fecha treinta (30) del mes de abril de 2021, se protocolizó la cesión de posición contractual en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en el FIDEICOMISO.

**CUARTA:** Que mediante documento privado de fecha veinte (20) de mayo de (2021), las PARTES, suscribieron modificación integral al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO.

**QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021), las PARTES, suscribieron modificación integral al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO, en adelante MODIFICACIÓN INTEGRAL.

**SEXTA:** Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021) las partes suscribieron Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL con el fin de ajustar la descripción del PROYECTO.

**SÉPTIMA:** Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024) las partes suscribieron Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL con el fin de incorporar las CONDICIONES DE GIRO correspondientes a la cuarta etapa del PROYECTO.



**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

**OCTAVA:** Que mediante documento privado de fecha quince (15) de julio de dos mil veinticinco, la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S, y ADVOCAT GLOBALS S.A.S. suscribieron un documento denominado "EXCLUSIÓN DE PRORRATAS DE LA TORRE 3 Y ACUERDO DE PAGO DE LOS SALDOS DE LA COMPRAVENTA DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. TEUSA NIT: 830,053,812-2", en virtud del cual acordaron modificar los plazos para el pago del saldo pendiente por concepto del beneficio de pago establecido en la MODIFICACIÓN INTEGRAL.

**NOVENA:** Que los FIDEICOMITENTES han solicitado la suscripción del presente otrosí con el fin de segregar la comercialización de la etapa 3 del proyecto en 2 subetapas, así como regular la condición de giro relativa al punto de equilibrio, y el plazo de la fase preconstructiva y constructiva, así como el beneficio de pago pactado en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS S.A.S., en los términos que se indican en el presente otrosí.

**DÉCIMA:** Que de conformidad con lo establecido en la cláusula TRIGÉSIMA SEGUNDA-MODIFICACIONES el presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, no obstante lo anterior, queda entendido que, si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, CONDICIONES DE INICIO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

**DÉCIMA PRIMERA:** Que teniendo en cuenta que a la fecha no existen PROMITENTES COMPRADORES vinculados a la etapa 3 del FIDEICOMISO, por encontrarse estos vinculados en el ENCARGO DE PREVENTAS, no se requiere de su aprobación como quiera que la misma ya fue aprobada por ellos mediante el otrosí No. 5 de fecha 22 de julio de 2025, al ENCARGO DE PREVENTAS.

Teniendo en cuenta lo anteriormente indicado, es voluntad de las partes modificar parcialmente la MODIFICACIÓN INTEGRAL mediante la suscripción del presente Otrosí No. 3, de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** Las partes, con el fin de subdividir la tercera etapa del Proyecto en dos (2) etapas, de común acuerdo modifican parcialmente el numeral 4 "Proyecto" y 13 "Unidades Inmobiliarias del Proyecto" de la Cláusula Primera "Definiciones" de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

**"PRIMERA. DEFINICIONES: (...)**





**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

(...)

**4. PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario Vivienda de Interés social, que se denominará PARQUE DE TEUSA –SUBA, conformado por un conjunto de trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos, a desarrollarse en tres etapas así:

- **Primera Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Segunda Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Etapa 3A:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
- **Etapa 3B:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
- **Cuarta Etapa:** Conformada por ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados, veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto y setenta (70) depósitos (cuartos útiles).

(...)

**13. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos, a desarrollarse en tres etapas así:

- **Primera Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Segunda Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Etapa 3A:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
- **Etapa 3B:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
- **Cuarta Etapa:** Conformada por ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados, veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto y setenta (70) depósitos (cuartos útiles).

De conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO\*.

(...)\*

**SEGUNDA:** Las partes de común acuerdo adicionan el párrafo segundo al numeral 10.1. de la Cláusula Décima "Desarrollo del Proyecto", así como modificar el párrafo cuarto de la sección "Periodo Operativo" de la misma cláusula de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, cuyo texto para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:





## OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

### "DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: (...)

(...)

#### 8.1. DURACIÓN

(...)

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El término para la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO de la Etapa 3A y 3B del PROYECTO es de diez (10) meses los cuales contarán a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

(...)

### PERIODO OPERATIVO: (...)

(...)

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDIECOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término dispuesto para el periodo operativo para las etapas 1 y 2 es de doce (12) meses prorrogables por seis (6) meses adicionales, contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE INICIO de estas etapas; el término dispuesto para el periodo operativo para las etapas 3A y 3B es de cinco (5) meses prorrogables por tres (3) meses adicionales, contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE INICIO de estas etapas (estos plazos deberán indicarse en las respectivas promesas de compraventa).

**TERCERA:** Las Partes acuerdan modificar parcialmente el parágrafo primero de la Cláusula Décima Séptima "Beneficiarios del Fideicomiso" de la MODIFICACIÓN INTEGRAL cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

### "DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: (...)





## OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

(...)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El FIDEICOMITENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS. S.A.S. será únicamente beneficiario respecto de la suma de dos mil trescientos ochenta y tres millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil ochocientos sesenta y ocho pesos m/cle (\$2.383.484.868), respecto de los cuales el FIDEICOMITENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS. S.A.S. declara haber recibido a entera satisfacción la suma de mil novecientos sesenta y tres millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil quinientos setenta y seis pesos mcte (\$1.963.455.576). Quedando un saldo por pagar de cuatrocientos veinte millones veintinueve mil doscientos cuarenta y dos pesos mcte (\$420.029.242), los cuales serán pagados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S de la siguiente manera:

1. La suma de CIENTO CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (105.007.310) que se pagará el 29 de Agosto del 2025 mediante pago que realizará directamente CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S a la cuenta de ADVOCAT GLOBALS S.A.S.
2. La suma de CIENTO CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (105.007.310) que se pagará el 30 de Septiembre del 2025 mediante pago que realizará directamente CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S a la cuenta de ADVOCAT GLOBALS S.A.S.
3. La suma de CIENTO CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (105.007.310) que se pagará el 30 de Octubre del 2025 mediante pago que realizará directamente CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S a la cuenta de ADVOCAT GLOBALS S.A.S.
4. La suma de CIENTO CINCO MILLONES SIETE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS MCTE (105.007.312) que se pagará el 28 de Noviembre del 2025 mediante pago que realizará directamente CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S a la cuenta de ADVOCAT GLOBALS S.A.S.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S se obliga a allegar a Alianza copia de los soportes de los pagos relacionados dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a cada una de las fechas indicadas para los pagos en los numerales anteriores, en el evento en que el FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S. no allegue los soportes de los pagos mencionados en los plazos indicados, instruye irrevocablemente a Alianza para que realice los giros por los valores indicados en los numerales 1, 2, 3 y 4 anteriores, en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS S.A.S. previa solicitud del FIDEICOMITENTE APORTANTE ADVOCAT GLOBALS S.A.S. una vez se acrediten las





## OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA

*Condiciones De Inicio de las etapas 1 y 2, únicamente con cargo a los recursos de las subcuentas de las etapas 1 y 2 del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera, previo visto bueno del Interventor.*

*Por tanto, la responsabilidad de Alianza se limitará a efectuar el giro de los recursos señalados anteriormente en los términos señalados".*

**CUARTA.** Las Partes acuerdan adicionar el subnumeral 2.2.3. y 2.2.4. al numeral 2.2. de la Cláusula Vigésimo Primera "Remuneración de Alianza" de la MODIFICACIÓN INTEGRAL cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

**"VIGÉSIMO PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión, a las siguientes sumas de dinero:

(...)

2.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO de cada etapa del PROYECTO, se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta y dos por ciento (0.32) calculado sobre el valor de las ventas totales del PROYECTO, así:

(...)

2.2.3. **Para la Etapa 3A:** Será la suma de veintiocho millones seiscientos ochenta y cuatro mil quinientos noventa y cinco pesos (\$28.684.595) en cinco (5) cuotas mensuales de cinco millones setecientos treinta y seis mil novecientos diecinueve pesos (\$5.736.919).

2.2.3. **Para la Etapa 3B:** Será la suma de treinta millones seiscientos cinco mil ciento cincuenta pesos (\$30.605.150) en cinco (5) cuotas mensuales de seis millones ciento veintiún mil treinta pesos (\$6.121.030).

(...)".

**QUINTA. PERMANENCIA:** Las demás cláusulas que hacen parte del CONTRATO DE ENCARGO permanecen en lo que no se encuentra modificado por el presente Otrosí, ni contrario lo acá dispuesto.



**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE  
ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO P.A. TEUSA**

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, dos (2) ejemplares de igual contenido, a los 19 días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR**

**BORIS ÁVILA PLAZAS**  
Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S**

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

**JOHN FERNANDO REINA LOPEZ**  
Representante Legal  
**ADVOCAT GLOBALS S.A.S.**

**LA FIDUCIARIA**

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



**FIRMANTE(S)** Decreto 2364 de 2012 Art. 1, Numerales 2 y 4: A continuación, se relacionan los datos únicos y personalísimos que cada firmante utilizó para firmar electrónicamente; en consecuencia, los datos de creación de la firma fueron controlados de principio a fin por cada firmante, quien(es), actuando en nombre propio o de la persona que representa, se vincula(n) como firmante(s) al contenido total del presente mensaje de datos.

178  
179

*Firma electrónica*

JOHN FERNANDO REINA LOPEZ

+57 3166949039

20-August-2025 11:03:24

Código firma 5284

juridicomendezgomez@gmail.com

0db637d9-80b6-4f8f-8262-211583e206ed.wav

D3FB81B2D43EDB03BE4672BC1E85960DAE78C620

*Firma electrónica*

BORIS ÁVILA PLAZAS

+57 3188753351

20-August-2025 11:10:23

Código firma 3581

avilaboris@gmail.com

c18e0cfd-5681-4c69-85d8-ed7212249b1f.wav

E5C0850A4BD39CAB325A6F49CC8ABC1FA1B89474



# TRAZABILIDAD DEL MENSAJE DE DATOS

## Y FIRMA ELECTRÓNICA

177  
180

### OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL FIDEICOMISO P.A. TEUSA

Creado por: Daniela Alejandra Avendaño Olaya (davendano@alianza.com.co)

Fecha creación: 19/August/2025 17:39:07

Región: Colombia

ID Móvil: 57 3133632894

ID Transacción: 49dc2e35-b5e5-4347-9766-763832c308a4

### DETALLE DE LA TRAZABILIDAD

1. Daniela Alejandra Avendaño Olaya (davendano@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL FIDEICOMISO P.A. TEUSA. 19/August/2025 17:39:07

2. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) para su firma. 19/August/2025 17:39:08

3. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a JOHN FERNANDO REINA LOPEZ (juridicomendezgomez@gmail.com) para su firma. 19/August/2025 17:39:11

4. Firmante JOHN FERNANDO REINA LOPEZ (juridicomendezgomez@gmail.com)(573166949039) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 20/August/2025 11:01:40

5. Firmante JOHN FERNANDO REINA LOPEZ (juridicomendezgomez@gmail.com)(+573166949039) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 20/August/2025 11:02:34

6. Firmante JOHN FERNANDO REINA LOPEZ (juridicomendezgomez@gmail.com)(573166949039) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 20/August/2025 11:02:48 - Dirección IP: 191.156.154.69

7. Firmante JOHN FERNANDO REINA LOPEZ (juridicomendezgomez@gmail.com) (+573166949039) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código firma: 5284 ( +573166949039 ). 20/August/2025 11:03:33

8. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 20/August/2025 11:09:14

# TRAZABILIDAD DEL MENSAJE DE DATOS Y FIRMA ELECTRÓNICA

180

IRI

## DETALLE DE LA TRAZABILIDAD

9. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(+573188753351) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 20/August/2025 11:09:18

10. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 20/August/2025 11:09:27 - Dirección IP: 181.78.72.25

11. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) (+573188753351) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código firma: 3581 ( +573188753351 ). 20/August/2025 11:10:25

**OTROSÍ No.4 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber:

- i. **BORIS ÁVILA PLAZAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.158.405, actuando como Representante Legal de **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S**, sociedad legalmente constituida e identificada con el NIT.900.644.979-3, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este contrato se denomina el **CONSTITUYENTE**, y de otra parte,
- ii. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) del círculo de Cali, identificada con el NIT. 860.531.315-3, quien en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

En calidad de PARTES, por el presente documento hemos convenido celebrar un Otrosí No.4 al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS denominado PARQUE DE TEUSA - SUBA, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se suscribió entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S, en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA un contrato de encargo fiduciario de preventas con la finalidad de llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto inmobiliario PARQUES DE TEUSA – SUBA (en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO**).

**SEGUNDO:** Que mediante documento privado de fecha (1) de octubre de (2020), se suscribió el Otrosí No.1 al **CONTRATO DE ENCARGO** por medio del cual se modificó la descripción del Proyecto y el término establecido para el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

**TERCERO:** Que mediante documento privado de fecha (28) de octubre de (2021), se suscribió el Otrosí No.2 al **CONTRATO DE ENCARGO** por medio del cual se modifica la descripción del Proyecto adicionando una nueva etapa.

**CUARTA:** Que mediante documento privado de fecha (31) de julio de (2024), se suscribió el Otrosí No.3 al **CONTRATO DE ENCARGO** por medio del cual se modifica la vigencia del plazo para acreditar condiciones de



182  
183

**OTROSÍ No.4 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

giro de la tercera etapa del proyecto. No obstante lo anterior, en dicho otrosí se estableció como condición suspensiva que "Las estipulaciones del presente Otrosí No.3 al CONTRATO DE ENCARGO quedan sujetas a Condición Suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al Proyecto manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, para que esta modificación alcance en sus efectos los acuerdos individuales. En virtud de lo anterior, el CONSTITUYENTE, se obliga para con Alianza, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, a remitir copia de los referidos otrosies a los Acuerdos de Adhesión", condición que no se cumplió por el CONSTITUYENTE dentro del plazo determinado para tal fin, razón por la cual dicho otrosí no está llamado a surtir efectos como quiera que la exigibilidad y eficacia de las disposiciones en el contenidas dependían del cumplimiento de la mencionada condición.

**QUINTA:** Que de acuerdo con lo establecido en el Otrosí No. 1 del CONTRATO DE ENCARGO, el plazo que tiene el constituyente para cumplir las condiciones de giro para la tercera etapa, cuya primera vigencia para acreditar condiciones de giro inició el once (11) de abril de dos mil veintidós (2022) y venció el diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023) y su prórroga venció el diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

**SEXTA:** Que es voluntad del CONSTITUYENTE prorrogar dicho plazo conforme a lo establecido en el presente otrosí.

**SÉPTIMA:** Que de conformidad con lo establecido en la cláusula décima cuarta del CONTRATO DE ENCARGO, el mismo solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, adicionalmente si dicha modificación implica un aumento o disminución de más del 10% de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE establecidas en este CONTRATO, requerirá la previa aprobación por escrito de los CONSTITUYENTES ADHERENTES. Ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**OCTAVA:** Que de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica reforma de la duración para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la misma requerirá la aprobación previa de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, es decir, de los interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del Proyecto, vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Otrosí. En el evento de no aceptar la presente modificación, el CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá desistir del PROYECTO sin penalidad o sanción alguna, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONSTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el fondo y los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.



183  
184

**OTROSÍ No.4 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NOVENA:** Que a la fecha de suscripción del presente Otrosí se encuentran en la Etapa 3 veinticinco (25) CONSTITUYENTES ADHERENTES vinculados.

Teniendo en cuenta lo anteriormente indicado, es voluntad de las partes modificar parcialmente el CONTRATO DE ENCARGO mediante la suscripción del presente Otrosí No. 4, de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** Las partes de común acuerdo modifican parcialmente el numeral 8.1 de la Cláusula Octava – Duración y terminación del CONTRATO DE ENCARGO, la cual se entenderá en los siguientes términos:

**"OCTAVA – DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

(...)

**8.1. DURACIÓN**

(...)

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir con las CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO, es de DOCE (12) meses contados a partir de la firma del presente CONTRATO para la primera etapa y para las etapas siguientes se contará a partir del momento de la recepción de la comunicación del CONSTITUYENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa respectiva. Para la Tercera Etapa el término de duración del plazo para acreditar condiciones de giro cuyo inicio se dio el once (11) de abril de dos mil veintidós (2022), se establece que el término de duración que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO de esta etapa será hasta el día once (11) de abril de dos mil veintiséis (2026). si el CONSTITUYENTE hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO y si ninguna de las PARTES manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Vencido el plazo sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir.".

**SEGUNDA. CONDICIÓN SUSPENSIVA:** Las estipulaciones del presente Otrosí No.4 al CONTRATO DE ENCARGO quedan sujetas a Condición Suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas



184  
185

**OTROSÍ N°4 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

que se hayan vinculado al Proyecto manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, para que esta modificación alcance en sus efectos los acuerdos individuales. En virtud de lo anterior, el CONSTITUYENTE, se obliga para con Alianza, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, a remitir copia de los referidos otrosies a los Acuerdos de Adhesión. En el evento de no aceptar la presente modificación, el CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá desistir del PROYECTO sin penalidad o sanción alguna, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONSTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el fondo y los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

**TERCERA. PERMANENCIA:** Las demás cláusulas que hacen parte del CONTRATO DE ENCARGO permanecen en lo que no se encuentra modificado por el presente Otrosí, ni contrario lo acá dispuesto.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, dos (2) ejemplares de igual contenido, a los dieciocho (18) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

**EL CONSTITUYENTE**

**BORIS ÁVILA PLAZAS**  
Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S**

**LA FIDUCIARIA**

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



## HOJA DE FIRMANTES

-185-



ESCANEAR EL CÓDIGO QR  
PARA VERIFICAR LA FIRMA  
ELECTRÓNICA

# Registro evidencia digital

187

## FIRMA OTROSI # 4 E.F PARQUE DE TEUSA

---

Creado por: Sindy Sugey Moreno Martinez (ssmoreno@alianza.com.co)  
Fecha creación: 18/November/2024 15:53:14  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3214989259  
Id Transacción: 4597e954-a987-49d2-9da4-21ccce127378

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Sindy Sugey Moreno Martinez (ssmoreno@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre FIRMA OTROSI # 4 E.F PARQUE DE TEUSA. 18/November/2024 15:53:14
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a BORIS AVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) para su firma. 18/November/2024 15:53:14
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 18/November/2024 15:53:16
4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 18/November/2024 15:59:39
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 18/November/2024 16:00:41 - Dirección IP: 191.156.225.50
6. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 18/November/2024 16:03:57
7. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 18/November/2024 16:04:27 - Dirección IP: 181.62.21.13
8. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 9347 ( +573160514567 ). 18/November/2024 16:05:04

## Detalle de la evidencia digital

187  
188

9. Firmante BORIS AVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 18/November/2024 16:51:48 - Dirección IP: 201.245.210.221

10. Firmante BORIS AVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4274 ( +573188753351 ). 18/November/2024 16:52:59

**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber:

- i. **BORIS ÁVILA PLAZAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.158.405, actuando como Representante Legal de **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida e identificada con el NIT.900.644.979-3, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este contrato se denomina el **CONSTITUYENTE**, y de otra parte,
- ii. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) del círculo de Cali, identificada con el NIT. 860.531.315-3, quien en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

En calidad de PARTES, por el presente documento hemos convenido celebrar un Otrosí No. 5 al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS denominado PARQUE DE TEUSA - SUBA, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se suscribió entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S, en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA un contrato de encargo fiduciario de preventas con la finalidad de llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto inmobiliario PARQUES DE TEUSA – SUBA (en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO**).

**SEGUNDO:** Que mediante documento privado de fecha primero (1) de octubre de dos mil veinte (2020), se suscribió el Otrosí No.1 al **CONTRATO DE ENCARGO** por medio del cual se modificó la descripción del Proyecto y el término establecido para el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

**TERCERO:** Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), se suscribió el Otrosí No.2 al **CONTRATO DE ENCARGO** por medio del cual se modifica la descripción del Proyecto adicionando una nueva etapa.



**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**CUARTA:** Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024), se suscribió el Otrosí No.3 al CONTRATO DE ENCARGO por medio del cual se modifica la vigencia del plazo para acreditar condiciones de giro de la tercera etapa del proyecto.

**QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), se suscribió el Otrosí No. 4 al CONTRATO DE ENCARGO por medio del cual se prorrogó el plazo para acreditar condiciones de giro para la tercera etapa.

**SEXTA:** Que es voluntad del CONSTITUYENTE suscribir el presente otrosí con la finalidad de segregar la comercialización de la etapa 3 del proyecto en 2 subetapas, así como regular la condición de giro relativa al punto de equilibrio, y el plazo para acreditar dichas condiciones, en los términos que se indican en el presente otrosí.

**SÉPTIMA:** Que de conformidad con lo establecido en la cláusula décima cuarta del CONTRATO DE ENCARGO, el mismo solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, adicionalmente si dicha modificación implica un aumento o disminución de más del 10% de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE establecidas en este CONTRATO, requerirá la previa aprobación por escrito de los CONSTITUYENTES ADHERENTES. Ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia,

**OCTAVA:** Que de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica reforma de las CONDICIONES DE GIRO así como de la duración para el cumplimiento de estas, la misma requerirá la aprobación previa de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, es decir, de los interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del Proyecto, vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Otrosí. En el evento de no aceptar la presente modificación, el CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá desistir del PROYECTO sin penalidad o sanción alguna, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONSTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el fondo y los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

Teniendo en cuenta lo anteriormente indicado, es voluntad de las partes modificar parcialmente el CONTRATO DE ENCARGO mediante la suscripción del presente Otrosí No. 5, de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:** Las partes, con el fin de subdividir la tercera etapa del Proyecto en dos (2) etapas, de común acuerdo modifican parcialmente la consideración PRIMERA del CONTRATO DE ENCARGO, cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:



**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**"CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que el CONSTITUYENTE está interesado en desarrollar un proyecto que se denominará PARQUE DE TEUSA - SUBA, sobre un lote de terreno identificado con los folios de matrícula No. 50N-20890327 y 50N-20890328, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, actualmente propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. TEUSA identificado con NIT. 830.053.812-2 administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. conforme a los certificados de tradición y libertad de dichos inmuebles, dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por un conjunto de trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliaria tipo apartamentos, a desarrollarse en etapas así:

- **Primera Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Segunda Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Etapa 3A:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
- **Etapa 3B:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.

El Proyecto a su vez contará con:

- Ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados.
- Veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto.
- Setenta (70) depósitos (cuartos útiles).

En adelante PROYECTO, cuya fase de preventas la llevará a cabo el CONSTITUYENTE bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye.

El desarrollo de las Etapas 3A y 3B está condicionado al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de las respectivas etapas, por ello, en el evento en que las mismas no sean acreditadas dentro del término de duración del presente Contrato contemplado para las mismas, incluyendo ello, las prórrogas que para el efecto se acuerden entre las partes, les serán restituídos a los CONSTITUYENTES ADHERENTES los recursos que integren los encargos fiduciarios por estos constituidos en el FONDO así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos hayan podido general en el citado FONDO, tal y como lo prevé el presente contrato.

(...)"



**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**SEGUNDA:** Las partes de común acuerdo modifican parcialmente el literal d del numeral 3.4. de la cláusula Tercera – Objeto del Contrato, del CONTRATO DE ENCARGO, cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

**'TERCERA – OBJETO DEL CONTRATO**

*El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:*

(...)

*3.4. La entrega al BENEFICIARIO de los recursos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES una vez la FIDUCIARIA valide el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO, en virtud de la información suministrada por el CONSTITUYENTE a la FIDUCIARIA, de cada una de las etapas del PROYECTO, así:*

(...)

*d. Que se hayan dado las condiciones financieras del PROYECTO, esto consiste en la recepción en la FIDUCIARIA de ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas que conformen las etapas primera y segunda, y ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de las unidades privadas que conformen las etapas 3A y 3B, suscritos por los CONSTITUYENTES ADHERENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los CONSTITUYENTES ADHERENTES en el FONDO, administrado por la FIDUCIARIA, en las cuales los CONSTITUYENTES ADHERENTES designen al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por cuenta del CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO de los recursos en el evento en que éste último cumpla las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el CONSTITUYENTE se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.*

(...)\*

**TERCERA:** Las partes de común acuerdo modifican parcialmente el numeral 8.1 de la Cláusula Octava – Duración y terminación del CONTRATO DE ENCARGO, cuyo texto para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:



**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**\*OCTAVA – DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

{...}

**8.1. DURACIÓN**

{...}

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir con las CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO, es de DOCE (12) meses contados a partir de la firma del presente CONTRATO para la primera etapa y para las etapas siguientes se contará a partir del momento de la recepción de la comunicación del CONSTITUYENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa respectiva. Para las etapas 3A y 3B el término de duración del plazo para acreditar condiciones de giro cuyo inicio se dio el once (11) de abril de dos mil veintidós (2022) (para la tercera etapa que se subdivide), se establece que el término de duración que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO de estas etapas será hasta el día once (11) de abril de dos mil veintiséis (2026), si el CONSTITUYENTE hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO y si ninguna de las PARTES manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Vencido el plazo sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir.”.

**CUARTA. CONDICIÓN SUSPENSIVA:** Las estipulaciones del presente Otrosí No. 5 al CONTRATO DE ENCARGO quedan sujetas a Condición Suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al Proyecto manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, para que esta modificación alcance en sus efectos los acuerdos individuales. En virtud de lo anterior, el CONSTITUYENTE, se obliga para con Alianza, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, a remitir copia de los referidos otrosies a los Acuerdos de Adhesión. En el evento de no aceptar la presente modificación, el CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá desistir del PROYECTO sin penalidad o sanción alguna, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONSTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el fondo y los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.



**OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCCIONES Y DISEÑO PLANIFICADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**QUINTA. PERMANENCIA:** Las demás cláusulas que hacen parte del CONTRATO DE ENCARGO permanecen en lo que no se encuentra modificado por el presente Otrosí, ni contrario lo acá dispuesto.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, a los 22 días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

**EL CONSTITUYENTE**

**BORIS ÁVILA PLAZAS**  
Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S**

**LA FIDUCIARIA**

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



*194*  
*195*

**FIRMANTE(S)** Decreto 2384 de 2012 Art. 1, Numerales 2 y 4: A continuación, se relacionan los datos únicos y personalísimos que cada firmante utilizó para firmar electrónicamente; en consecuencia, los datos de creación de la firma fueron controlados de principio a fin por cada firmante, quien(es), actuando en nombre propio o de la persona que representa, se vincula(n) como firmante(s) al contenido total del presente mensaje de datos.

*Firma electrónica*

 BORIS ÁVILA PLAZAS

+57 3188753351

23-July-2025 10:57:52

Código firma 8281

avilaboris@gmail.com

b/5ca107-a210-48a0-aae7-4515e7a19509.wav

7EA73A6133CC67AD34D01320FEBF47291A11CDCF



# TRAZABILIDAD DEL MENSAJE DE DATOS Y FIRMA ELECTRÓNICA

196

## OTROSÍ No. 5 E.F. PARQUE DE TEUSA – SUBA

Creado por: Daniela Alejandra Avendaño Olaya (davendano@alianza.com.co)

Fecha creación: 22/July/2025 17:05:57

Región: Colombia

ID Móvil: 57 3133632894

ID Transacción: 3f059863-b311-4ecc-a65c-9094b9aa9d9b

### DETALLE DE LA TRAZABILIDAD

1. Daniela Alejandra Avendaño Olaya (davendano@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSÍ No. 5 E.F. PARQUE DE TEUSA – SUBA . 22/July/2025 17:05:57

2. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) para su firma. 22/July/2025 17:05:57

3. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/July/2025 19:18:40

4. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/July/2025 19:18:44

5. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 23/July/2025 10:17:28

6. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 23/July/2025 10:19:27

7. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 23/July/2025 10:53:20

8. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(+573188753351) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 23/July/2025 10:56:06



# 196

# TRAZABILIDAD DEL MENSAJE DE DATOS Y FIRMA ELECTRÓNICA

---

# 197

## DETALLE DE LA TRAZABILIDAD

9. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com)(573188753351) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 23/July/2025 10:57:08 - Dirección IP: 186.28.200.5

10. Firmante BORIS ÁVILA PLAZAS (avilaboris@gmail.com) (+573188753351) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código firma: 8281 ( +573188753351 ). 23/July/2025 10:57:54

198 197

**FIRMANTE(S)** Decreto 2364 de 2012 Art. 1, Numerales 2 y 4: A continuación, se relacionan los datos únicos y personalísimos que cada firmante utilizó para firmar electrónicamente; en consecuencia, los datos de creación de la firma fueron controlados de principio a fin por cada firmante, quien(es), actuando en nombre propio o de la persona que representa, se vincula(n) como firmante(s) al contenido total del presente mensoje de datos.

*Firma electrónica*



JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

+57 3160514567

23-July-2025 11:55:53

Código firma 6487

jcastilla@alianza.com.co

**VOZ DATA**

ESTE DOCUMENTO HA SIDO CONSTRUIDO CON LA PLATAFORMA DE  
FIRMA ELECTRÓNICA DE PROTECDATA COLOMBIA  
© EvidenSIGN



# 199 448

## TRAZABILIDAD DEL MENSAJE DE DATOS Y FIRMA ELECTRÓNICA

### OTROSÍ No. 5 E.F. PARQUE DE TEUSA – SUBA

---

Creado por: Daniela Alejandra Avendaño Olaya (davendano@alianza.com.co)  
Fecha creación: 23/July/2025 11:52:25  
Región: Colombia  
ID Móvil: 57 3133632894  
ID Transacción: 5cc93731-d5c6-4f36-a865-1b8c564e459e

---

#### DETALLE DE LA TRAZABILIDAD

1. Daniela Alejandra Avendaño Olaya (davendano@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSÍ No. 5 E.F. PARQUE DE TEUSA – SUBA. 23/July/2025 11:52:25
2. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 23/July/2025 11:52:25
3. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co)(+573160514567) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 23/July/2025 11:55:30
4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co)(+573160514567) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 23/July/2025 11:55:36
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co)(+573160514567) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 23/July/2025 11:55:40 - Dirección IP: 181.62.21.13
6. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ (jcastilla@alianza.com.co) (+573160514567) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código firma: 6487 ( +573160514567 ). 23/July/2025 11:55:53

**CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVE  
SUBA**

**Partes del Contrato de Adhesión**

Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas E.F. PARQUE DE TEUSA - SUBA, El Constituyente, y el(los) beneficiario(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.

<b>La Fiduciaria</b>	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas E.F. PARQUE DE TEUSA - SUBA	<b>NIT</b>	830.053.812-2
<b>Dirección:</b>	Cra 15 # 82 -99 Piso 3	<b>Ciudad:</b>	Bogotá
<b>email:</b>	servicioalcliente@alianza.com.co	<b>Tel:</b>	+(601) - 6447700

<b>Constituyente - Constructor</b>	CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S identificada con NIT. 900.644.979-3	<b>% de Participación</b>	100%
<b>Dirección:</b>	Calle 37 N° 28-53	<b>Ciudad:</b>	Bogotá D.C.
<b>email:</b>	codisplan.sas@gmail.com	<b>Tel:</b>	6013440475

<b>Beneficiario</b>	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
---------------------	--

**El Constituyente es el mismo Promotor**

si  no

**Inmueble**

Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número No. 50N-20890327 y 50N-20890328, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.

**Descripción del Proyecto**

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

Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliaria tipo apartamentos Los cuales serán distribuidos y comercializados en etapas así:

<b>Primera Etapa</b>	Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
----------------------	---

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y al Fideicomiso Inmobiliario fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2025030657-006-000 del 28 de marzo de 2025.



<b>Segunda Etapa</b>	Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
<b>Etapa 3A</b>	Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
<b>Etapa 3B</b>	Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.

### Vigencia Fase Pre - Constructiva

<b>Etapa 3A</b>	el término de duración del plazo para acreditar condiciones de giro cuyo inicio se dio el once (11) de abril de dos mil veintidós (2022), se establece que el término de duración que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO de estas etapas será hasta el dia once (11) de abril de dos mil veintiséis (2026).
-----------------	--

### Cláusulas limitativas

<b>Numeral 6 literal c)</b>	<u>Cuando Procede La Devolución De Recursos.</u>
<b>Numeral 8</b>	<u>Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u>
<b>Numeral 13</b>	<u>Cesión del Contrato.</u>
<b>Numeral 15</b>	<u>Modificación del Contrato.</u>
<b>Numeral 23</b>	<u>Desistimiento.</u>

### Condiciones de Giro

Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las Condiciones de Giro se encuentran plenamente descritas en la carátula del Contrato.
---

### Información de la Vinculación

Constituyente(s) Adherente(s)	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCON	TAG_TERCERO_TELEFONO

<b>Etapa del Proyecto</b>	3A
---------------------------	----

<b>Activo(s)</b> <b>Inmobiliario(s)</b> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	<b>Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE</b> <b>Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE</b> <b>Numero de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO</b> <b>Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO</b> <b>Área construida bruta del(las) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada:</b> TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm <sup>2</sup> Incluye muros y buitres. <b>Área construida privada de del(las) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada:</b> TAG_AREA_PRIVADA m <sup>2</sup> Que se calculó excluyendo los buitres, los muros internos y los muros comunes. Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
---	---

### Fase Constructiva

(El Constituyente podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Constituyente(s) Adherente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.)

### Título Jurídico De Transferencia

Beneficio de Área _____
Compra Venta <input checked="" type="checkbox"/>

### Vigencia Fase Constructiva

<b>Etapa 3A</b>	Es de cinco (5) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de la Etapa, prorrogable por tres (3) meses adicionales.
-----------------	--

Que el (los) Constituyente(s) Adherente(s) identificado(s) en la carátula del presente contrato, se encuentra(n) interesado(s) en adquirir el (los) Activo(s) Inmobiliario(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) descrito(s) en la carátula de este documento (en adelante el "Contrato De Adhesión"). Para lo cual acuerda las siguientes:

#### Clausulas

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

- 1.1. La vinculación del (los) Constituyente(s) Adherente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar en los términos del Contrato los Recursos junto con los Rendimientos al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula.
- 1.2. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos\*.
- 1.3. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

**Finalidad del Contrato De Adhesión:** La entrega al Constituyente de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

Y en vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la carátula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Constituyente(s) Adherente(s) conforme lo instruya el Constituyente y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Constituyente(s) Adherente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

**Nota 1:** En el evento en que se active las estipulaciones indicadas en el aparte de Desarrollo Fase Constructiva prevista en este Contrato de Adhesión, el(los) Constituyente(s) Adherente(s) manifiesta conocer y aceptar su vinculación y adherencia al Fideicomiso Inmobiliario que para el efecto constituya el Constituyente – Constructor.

**Nota 2:** El(los) Constituyente(s) Adherente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, está a cargo del Constituyente, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

**2. Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Adhesión, que entrega(n) el (los) Constituyente(s) Adherente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Constituyente(s) Adherente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

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

Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del (los) Constituyente(s) Adherente(s) si se presentan cualquiera de las causales del literal c del numeral 6 (denominada *Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión. Una vez cumplidas las Condiciones de Giro/ iniciada la Fase Constructiva los Rendimientos o Utilidades se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

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

**4. Desarrollo Constructivo.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva.

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

**5.1. Obligaciones y Derechos Del Constituyente:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los) Constituyente(s) Adherente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al Proyecto durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

**5.2. Obligaciones y Derechos De Alianza:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Constituyente(s) Adherente(s) al momento de su vinculación y en todo caso especialmente las siguientes obligaciones:

**5.2.1.** Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Constituyente y al (los) Constituyente(s) Adherente(s) y al Constituyente.

**5.2.2.** Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Constituyente(s) Adherente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de este, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

**5.3. Son Derechos de (los) Constituyente(s) Adherente(s):**

**5.3.1.** Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**5.3.2.** A ser otorgar mi(nuestra) aprobación previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Constituyente(s) Adherente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.

**5.3.3.** Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.

**5.3.4.** Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.

**5.3.5.** A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Constituyente, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente.

**5.3.6.** En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituídos los recursos entregados junto con los rendimientos de estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

**5.3.7.** Acceder a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de su gestión diaria. Encuentre en (<https://www.academiaalianza.com.co/>) toda la información sobre las funcionalidades claves del portal Alianza (Mi Fiducia, A1Click y Pagos Portal).

**5.4. Son obligaciones del (los) Constituyente(s) Adherente(s):**

**5.4.1.** Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.

**5.4.2.** Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Constituyente al cumplimiento de las Condiciones De Giro.

**5.4.3.** Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

**5.4.4.** Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.

**5.4.5.** Obtener previa aprobación de Alianza y del Constituyente para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.

**5.4.6.** Suscribir los documentos conexos que el Constituyente establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente y el (los) Constituyente(s) Adherente(s).

**5.4.7.** Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente.

**5.4.8.** Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

**6. Manejo de los Recursos:** Alianza procederá con la entrega de los Recursos junto con los rendimientos que estos generen al Constituyente o Constituyente(s) Adherente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

**a. Por cumplimiento de las Condiciones de Giro:** Los Recursos se entregarán al Constituyente – Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro. (si aplica), previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique.

Durante la vigencia del Contrato, del Contrato de Fiducia, si aplica, y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario, quien deberá destinar los recursos entregados únicamente y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

**b. Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro.** En este caso Alianza informará al(los) Constituyente(s) Adherente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

**c. Cuando Procede La Devolución De Recursos.**

1. Por las causales indicadas en el literal b anterior de cada etapa del Proyecto;
2. Por desistimiento de (los) Constituyente(s) Adherente(s);
3. Por desistimiento del Constituyente al (los) Constituyente(s) Adherente(s)
4. Por incumplimiento del Constituyente o de (los) Constituyente(s) Adherente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión y los documentos relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s) que el Constituyente establezca.

Durante la Fase Pre – Constructiva los Recursos serán entregados al (los) Constituyente(s) Adherente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante la Fase Constructiva y en durante la vigencia del Contrato de Fiducia, la devolución de los Recursos al (los) Constituyente(s) Adherente(s) se realizará sin los rendimientos, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Constituyente – Constructor. Dicha devolución se realizará en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Constituyente del correspondiente desistimiento ante Alianza y una vez se encuentren disponibles. Alianza pondrá a disposición del(los) Constituyente(s) Adherente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Constituyente radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, si aplica, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en la cláusula denominada "Acuerdo Por Desistimiento – Incumplimiento del

presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Constituyente del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Sin perjuicio de la Fase en la que se encuentre el Contrato y el Contrato de Fiducia, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida por mi(nosotros) para que transfiera la totalidad de los saldos a mi (nuestro) favor (incluyendo los saldos por concepto de reajustes), a la(s) siguiente(s) cuenta(s):

NOMBRE	NUMERO DE CUENTA	TIPO DE CUENTA	BANCO
TAG TERCERO NOMBRE	TAG NUMERO CUENTA	TAG TIPO CUENTA	TAG BANCO CUENTA

En caso en que el desistimiento que radique el Constituyente se informe una cuenta distinta a la cual se deben transferir los saldos a mi(nuestro) favor, instruyo(imos) a Alianza para que consigne los recursos en la cuenta informada en la solicitud de desistimiento. En caso de que no sea posible transferir los saldos a la cuenta informada, en un plazo de un (1) mes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista, una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

**7. Duración.** El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Proyecto, conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión y del Contrato y el Contrato de Fiduciario, según corresponda y aplique.

**8. Prórrogas.** Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato y al Contrato de Fiducia, si aplica, y en consecuencia al Contrato de Adhesión, la etapa podrán ser adelantadas por el Constituyente mediante la suscripción del correspondiente otros al Contrato y Contrato de Fiducia, si aplica, siempre que el Constituyente haya notificado al (los) Constituyente(s) Adherente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Constituyente(s) Adherente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar el desistimiento del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

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

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

**10. Remuneración.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquiriente(s) declara conocer y aceptar.

**11. Terminación.** El presente Contrato de Adhesión terminará por:

- Terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica.
- Por mora del(los) Constituyente(s) Adherente(s) de 60 días en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento dispuesta en este Contrato.

3. Por voluntad del Constituyente. El Constituyente podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Constituyente(s) Adherente(s).
4. Por incumplimiento del (los) Constituyente(s) Adherente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
5. Por voluntad de (los) Constituyente(s) Adherente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
6. Por incumplimiento del (los) Constituyente(s) Adherente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Constituyente(s) Adherente(s).
7. Cuando el (los) Constituyente(s) Adherente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
8. Por el fallecimiento del (los) Constituyente(s) Adherente(s), situación que deberá ser informada por el Constituyente, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Constituyente(s) Adherente(s) al cual se transfieran dichos saldos.
9. De común acuerdo entre el Constituyente y el (los) Adquiriente(s) Adherente(s).
10. Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acrede(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s).

**12. Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente, al Beneficiario, al (los) Constituyente(s) Adherente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten participes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**13. Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la carátula del presente Contrato de Adhesión.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y que adicionalmente se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**14. Cesión del Contrato.** La cesión de las calidades de Constituyente, deberán contar con la previa aprobación del (los) Constituyente(s) Adherente(s) y, en caso de que aplique requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insoluto del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

El (los) Constituyente(s) Adherente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Constituyente y aceptación de Alianza.

En el evento en que el Constituyente instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Constituyente(s) Adherente(s), para lo cual se surtirá el

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y al Fideicomiso Inmobiliario fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2025030657-006-000 del 28 de marzo de 2025.

208

procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Constituyente(s) Adherente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la aceptación del (los) Constituyente(s) Adherente(s) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el (los) Constituyente(s) Adherente(s) autoriza(amos) al Constituyente y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cessionaria.

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato De Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**15. Consulta y Reporte a Transunión.** Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

**16. Modificación del Contrato.** El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Constituyente, el (los) Constituyente(s) Adherente(s) y Alianza.

Sin perjuicio de lo anterior, el (los) Constituyente(s) Adherente(s) tendrá(n) derecho a otorgar mi(nuestra) aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique, que:

1. Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Constituyente.
2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
3. Altere los derechos del (los) Constituyente(s) Adherente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique.
4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
5. Supere el 10% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Constituyente(s) Adherente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fideicomitente – Constructor a (los) Constituyente(s) Adherente(s). En este evento (los) Constituyente(s) Adherente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en literal c del numeral 6 (denominada *Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión.

**NOTA:** El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Constituyente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

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

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Constituyente(s) Adherente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y al Fideicomiso Inmobiliario fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2025030657-006-000 del 28 de marzo de 2025.

Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Constituyente(s) Adherente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

**18. Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Constituyente(s) Adherente(s) declara(n):

- 1) **Este contrato de adhesión no es una promesa de compraventa.**
- 2) Que Alianza le(s) ha informado que: el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y puede consultarse en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), los cuales en todo caso son entregados con la firma del presente Contrato de Adhesión a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
- 3) Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato y Contrato de Fiducia.
- 4) Para el desarrollo constructivo el Constituyente podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Constituyente(s) Adherente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.
- 5) Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com), al teléfono: +60 (1) 6108164, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web: <https://defensoresos.com/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- 6) Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.
- 7) Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente, sin participación de Alianza.
- 8) Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente suscriba conmigo (con nosotros).
- 9) Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
- 10) Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- 11) Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
- 12) El (Los) Constituyente(s) Adherente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.

- 13) El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Constituyente(s) Adherente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 14) Que conoce que el Constituyente, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Constituyente(s) Adherente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- 15) Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente.
- 16) Que es responsabilidad del Constituyente la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

**19. Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento.** El (los) Constituyente(s) Adherente(s) y el Constituyente-Constructor se someterán a las sanciones según lo que a continuación se establece. Dichas sanciones corresponden a la relación de consumo existente entre el (los) Constituyente(s) Adherente(s) y el Constituyente-Constructor, las cuales no han sido objeto de autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2025030657-006-000 de fecha 28 de marzo de 2025 o de Alianza quien a su vez declara que no ha participado en su estructuración y negociación.

En el evento en que el (los) Constituyente(s) Adherente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Constituyente, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente y el (los) Constituyente(s) Adherente(s).

(veinte por ciento (20%) de los recursos entregados por el Constituyente Adherente)

El Constituyente pacta con el (los) Constituyente(s) Adherente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me (nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente en los términos del presente Contrato de Adhesión.

**20. Mérito Ejecutivo.** En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del (los) Adquiriente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

#### Desarrollo Fase Constructiva.

El Constituyente podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Constituyente(s) Adherente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.

**21. Efectos de la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria.** El presente Contrato de Adhesión servirá de instrumento para:

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y al Fidelicomiso Inmobiliario fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2025030657-006-000 del 28 de marzo de 2025.

- 1) El objeto previsto en la cláusula primera.
- 2) Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.
- 3) La transferencia al Título Jurídico indicado en la carátula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Constituyente(s) Adherente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Constituyente(s) Adherente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).
- 4) Las estipulaciones del presente Contrato de Adhesión permanecerán vigentes, salvo por lo dispuesto en relación con la entrega de los Recursos que aporte(n) el(los) Constituyente(s) Adherente(s) al Fideicomitente - Constructor, los cuales serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor en la medida en que los mismos ingresen y los rendimientos por estos incrementarán el Fideicomiso Inmobiliario y quedarán afectos al objeto de este.
- 5) El Fideicomitente - Constructor se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del Contrato De Fiducia.
- 6) Las demás previstas en el en el Contrato de Fiducia y en el Contrato de Adhesión, que no se encuentren directamente ligadas a los efectos previos del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

**22. Declaraciones del (los) Constituyente(s) Adherente(s) sobre el esquema Constructivo:**

- 1) Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
- 2) El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
- 3) El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- 4) Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Constituyente(s) Adherente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

**23. Gestiones del Fideicomitente - Constructor.** El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**24. Desistimientos.** Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no

cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el(los) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el Fideicomitente - Constructor

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

- a. Plan de Pagos.
- b. El Contrato.
- c. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Encargo Fiduciario.
- d. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- e. El Contrato de Fiducia.
- f. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato de Adhesión y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constituyente y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Fideicomitente – Constructor. Excepto que se trate de modificaciones al Anexo del Plan de Pagos, caso en el cual dichas modificaciones solo tendrán efecto previa modificación al presente Contrato de Adhesión.

En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo digitalmente el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Constituyente(s) Adherente(s)	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
<b>Fiduciaria</b>	
Documento Firmado Digitalmente	
<b>Constituyente</b>	
Documento Firmado Digitalmente	

#### VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

El valor, forma y aportes - plan de pagos establecido a continuación corresponde a la relación de consumo existente entre el Constituyente y el(los) Constituyente(s) Adherente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichos valores y plan de pagos.

El valor, forma y aportes - plan de pagos no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2025030657-006-000 de fecha 28 de marzo de 2025.

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG CUOTA_INICIAL
Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

#### PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Constructor será la suma de TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_NUMERO (TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obliga a cumplir expresamente, así:

Cuota	Concepto	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_DESCRIPCION_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

Total de la cuota inicial: TAG\_CUOTA\_INICIAL

Total Financiación: TAG\_CRÉDITO\_HIPOTECARIO

En atención a que la unidad inmobiliaria es de carácter VIS/VIP, el valor del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) será el equivalente en salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida al Titulo Jurídico indicado en la carátula del presente documento, conforme lo que se indica a continuación:

VALOR UNIDAD EN SMLMV
-----------------------

TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE	TAG_ESPECIFICACION_DETALLE
---------------------------	----------------------------

Al momento de firmar la escritura pública de compraventa sobre el inmueble al (los) Constituyente(s) Adherente(s) acepta(n) que se verifique y ajuste el precio del inmueble de acuerdo con el incremento

del salario mínimo mensual vigente para el año en que efectivamente se vaya a firmar la misma, y se procederá de la siguiente manera:

- a. Se determinará el valor del inmueble en moneda legal colombiana.
- b. Se calculará la diferencia entre el valor del inmueble y el valor que resulte de las sumas de los pagos enumerados en el presente ANEXO 1.

Fideicomitente - Constructor

**E.F PARQUE DE TEUSA - SUBA**  
**OTROSI AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**  
**No. 10043388327**  
**Fase o etapa del PROYECTO: ETAPA 3**  
**Unidad: ETAPA 3 - APTO 1001**

Yo, (nosotros)

MARICELA TORRES BARRAGAN

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**PRIMERA:**

Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) se suscribió entre CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S – CODISPLAN S.A.S, en calidad de CONSTITUYENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA un contrato de encargo fiduciario de preventas con la finalidad de llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto inmobiliario PARQUES DE TEUSA – SUBA (en adelante el CONTRATO DE ENCARGO).

**SEGUNDA:**

Que mediante documento privado de fecha primero (1) de octubre de dos mil veinte (2020), se suscribió el Otrosí No.1 al CONTRATO DE ENCARGO por medio del cual se modificó la descripción del Proyecto y el término establecido para el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

**TERCERA:**

Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), se suscribió el Otrosí No.2 al CONTRATO DE ENCARGO por medio del cual se modifica la descripción del Proyecto adicionando una nueva etapa.

**CUARTA:**

Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024), se suscribió el Otrosí No.3 al CONTRATO DE ENCARGO por medio del cual se modifica la vigencia del plazo para acreditar condiciones de giro de la tercera etapa del proyecto.

**SEXTA:**

Que es voluntad del CONSTITUYENTE suscribir el presente otrosi con la finalidad de segregar la comercialización de la etapa 3 del proyecto en 2 subetapas, así como regular la condición de giro relativa al punto de equilibrio, y el plazo para acreditar dichas condiciones, en los términos que se indican en el presente otrosi.

**SEPTIMA:**

Que de conformidad con lo establecido en la cláusula décima cuarta del CONTRATO DE ENCARGO, el mismo solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA, adicionalmente si dicha modificación implica un aumento o disminución de más del 10% de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE establecidas en este CONTRATO, requerirá la previa aprobación por escrito de los CONSTITUYENTES ADHERENTES. Ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.

*212*

#### OCTAVA:

Que de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica reforma de las CONDICIONES DE GIRO así como de la duración para el cumplimiento de estas, la misma requerirá la aprobación previa de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, es decir, de los interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del Proyecto, vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Otrosí. En el evento de no aceptar la presente modificación, el CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá desistir del PROYECTO sin penalidad o sanción alguna, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONSTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el fondo y los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

#### NOVENA:

Conforme a lo anterior, como Adquirente manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Otrosí No. 5 de fecha 22 de julio de dos mil veinticinco (2025) al Contrato de Encargo, respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo, cuyas cláusulas se relacionan a continuación:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA: CLÁUSULAS

Las partes, con el fin de subdividir la tercera etapa del Proyecto en dos (2) etapas, de común acuerdo modifican parcialmente la consideración PRIMERA del CONTRATO DE ENCARGO, cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

#### "CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que el CONSTITUYENTE está interesado en desarrollar un proyecto que se denominará PARQUE DE TEUSA – SUBA, sobre un lote de terreno identificado con los folios de matrícula No. 50N-20890327 y 50N-20890328, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, actualmente propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. TEUSA identificado con NIT. 830.053.812-2 administrado por ALINAZA FIDUCIARIA S.A. conforme a los certificados de tradición y libertad de dichos inmuebles, dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por un conjunto de trescientos setenta y seis (376) unidades inmobiliaria tipo apartamentos, a desarrollarse en etapas así:

- **Primera Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Segunda Etapa:** Conformada por ciento cuarenta y tres (143) apartamentos.
- **Etapa 3A:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.
- **Etapa 3B:** Conformada por cuarenta y cinco (45) apartamentos.

El Proyecto a su vez contará con:

- Ciento veinticuatro (124) parqueaderos vehiculares privados.
- Veinte (20) parqueaderos vehiculares privados para moto.
- Setenta (70) depósitos (cuartos útiles).

En adelante PROYECTO, cuya fase de preventas la llevará a cabo el CONSTITUYENTE bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye.

El desarrollo de las Etapas 3A y 3B está condicionado al cumplimiento de las

218

CONDICIONES DE GIRO de las respectivas etapas, por ello, en el evento en que las mismas no sean acreditadas dentro del término de duración del presente Contrato contemplado para las mismas, incluyendo ello, las prórrogas que para el efecto se acuerden entre las partes, les serán restituidos a los CONSTITUYENTES ADHERENTES los recursos que integren los encargos fiduciarios por estos constituidos en el FONDO así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos hayan podido general en el citado FONDO, tal y como lo prevé el presente contrato.

(...)"

## SEGUNDA: CLÁUSULAS

Las partes de común acuerdo modifican parcialmente el literal d del numeral 3.4. de la cláusula Tercera – Objeto del Contrato, del CONTRATO DE ENCARGO, cuyo texto modificado para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

### "TERCERA – OBJETO DEL CONTRATO

*El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:*

(...)

3.4. La entrega al BENEFICIARIO de los recursos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES una vez la FIDUCIARIA valide el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO, en virtud de la información suministrada por el CONSTITUYENTE a la FIDUCIARIA, de cada una de las etapas del PROYECTO, así:

(...)

d. Que se hayan dado las condiciones financieras del PROYECTO, esto consiste en la recepción en la FIDUCIARIA de ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas que conformen las etapas primera y segunda, y ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de las unidades privadas que conformen las etapas 3A y 3B, suscritos por los CONSTITUYENTES ADHERENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los CONSTITUYENTES ADHERENTES en el FONDO, administrado por la FIDUCIARIA, en las cuales los CONSTITUYENTES ADHERENTES designen al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por cuenta del CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO de los recursos en el evento en que éste último cumpla las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el CONSTITUYENTE se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

(...)"

## TERCERA: CLÁUSULAS

Las partes de común acuerdo modifican parcialmente el numeral 8.1 de la Cláusula Octava – Duración y terminación del CONTRATO DE ENCARGO, cuyo texto para todos los efectos legales y contractuales será el siguiente:

218  
219

## "OCTAVA – DURACIÓN Y TERMINACIÓN

(...)

### 8.1. DURACIÓN

(...)

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir con las CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO, es de DOCE (12) meses contados a partir de la firma del presente CONTRATO para la primera etapa y para las etapas siguientes se contará a partir del momento de la recepción de la comunicación del CONSTITUYENTE en la cual informe el inicio de la vigencia de la etapa respectiva. Para las etapas 3A y 3B el término de duración del plazo para acreditar condiciones de giro cuyo inicio se dio el once (11) de abril de dos mil veintidós (2022) (para la tercera etapa que se subdivide), se establece que el término de duración que tiene el CONSTITUYENTE para cumplir las CONDICIONES DE GIRO de estas etapas será hasta el día once (11) de abril de dos mil veintiséis (2026). si el CONSTITUYENTE hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO y si ninguna de las PARTES manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Vencido el plazo sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir".

## CUARTA: CLÁUSULAS

**CONDICIÓN SUSPENSIVA:** Las estipulaciones del presente Otrosí No. 5 al CONTRATO DE ENCARGO quedan sujetas a Condición Suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al Proyecto manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, para que esta modificación alcance en sus efectos los acuerdos individuales. En virtud de lo anterior, el CONSTITUYENTE, se obliga para con Alianza, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, a remitir copia de los referidos otrosies a los Acuerdos de Adhesión. En el evento de no aceptar la presente modificación, el CONSTITUYENTE ADHERENTE podrá desistir del PROYECTO sin penalidad o sanción alguna, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONSTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el fondo y los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

## CLÁUSULA PERMANENCIA

Las demás cláusulas que hacen parte del CONTRATO DE ENCARGO permanecen en lo que no se encuentra modificado por el presente Otrosí, ni contrario lo acá dispuesto.

219  
220

Suscribo con firma electrónica el presente Otrosí, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma otorgada por el agente certificador.

**EL CONSTITUYENTE,**

Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS S.A.S**

**EL (LOS) ENCARGANTES,**

MARICELA TORRES BARRAGAN CC 52391396

**LA FIDUCIARIA,**

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora**  
Representante Legal

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA</b>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	<b>FECHA 06/11/2019</b> <b>CÓDIGO PM01-F0121</b> <b>VERSIÓN 09</b>
--	---	--

ANEXO FLUJO DE CAJA (Cifras miles COP\$)

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL, APELLIDOS COMPLETOS Construcciones y Desarrollos Piscibades SAS 2. NOMBRE DEL PRESUPUESTO DE VENTA PARQUE DE TEUSA 3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VENTA Cl. 133 # 88 8-88 INT #		4. AÑO DE CONSTRUCCIÓN AL:	5. MÉS DEL AÑO EN AL:	6. PERIODICIDAD:	7. PLAZO:
2025-sep-31	2025-ago-31	2026-may	2026-may		



## FILA VALIDACIÓN

FUENTES	10. PRESUPUESTO GENERAL	11. TOTAL FLUJO CAJA	12. AÑO-ESTADO-AÑO 13. Mes - 14. Período	Bimestre 0																						
				Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21		
14. TERRENOS	389.754	389.754	0.000	389.754																						
15. RECURSOS PROPIOS	450.000	450.000	0.000																							
16. CREDITO ESTADO	4.174.030	4.174.030	0.000																							
17. CREDITO PARTICULAR	0	0	0.000																							
18. VENTAS PREVISTAS	2.558.422	2.558.422	0.000																							
19. VENTAS PRACTICAS	5.852.938	5.852.938	0.000																							
20. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000																							
21. TOTAL Fuentes	13.375.195	13.375.195	0.000																							
USOS																										
22. TERRENOS	389.754	389.754	0.000																							
23. COSTOS DIRECTOS	5.229.413	5.229.413	0.000																							
24. COSTOS INDIRECTOS	1.012.993	1.012.993	0.000																							
25. GASTOS FINANCIEROS	800.000	800.000	0.000																							
26. GASTOS DE VENTA	80.000	80.000	0.000																							
27. RECURSOS PROPIOS	450.000	450.000	0.000																							
28. CREDITO ESTADO	4.174.030	4.174.030	0.000																							
29. CREDITO PARTICULAR	0	0	0.000																							
30. OTROS PAGOS (*)	0	0	0.000																							
31. TOTAL USOS	12.145.165	12.145.165	0.000																							
32. SALDO CAJA INICIAL	1.228.938	1.228.938																								
33. SALDO ACTUALIZADO																										

RECURSOS EN TRAMITE CON COFIDE COOPERATIVA PARA LA ETAPA 30 QUE CORRESPONDEN A LOS PESOS 12 A 18

(\*) OTRAS FUENTES (específicas):

(\*\*) OTRAS USOS (específicas):

34. OBSERVACION:

Doris Quila P

35. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

Oleg Peñalosa

36. FIRMA DE CERTIFICACION

37. FIRMA DE GUERRALMOS

222

220  
223

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

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 23 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	Construcciones y Diseños Planificados SAS

**II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO**

NOMBRE DEL PROYECTO:	PARQUE DE TEUSA				
DIRECCIÓN:	CL 133 B 95 B 50 INT 2				
APARTAMENTOS:	45	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	6.542 m <sup>2</sup>				
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	59.576 \$/m <sup>2</sup>				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	2.250 m <sup>2</sup>				
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	3.343.185 \$/m <sup>2</sup>				

**III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 389.764	173.228 \$/m <sup>2</sup>	5,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 5.229.410	2.324.182 \$/m <sup>2</sup>	69,5%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 1.012.993	450.219 \$/m <sup>2</sup>	13,5%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 800.000	355.556 \$/m <sup>2</sup>	10,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 90.000	40.000 \$/m <sup>2</sup>	1,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 7.522.166	3.343.185 \$/m <sup>2</sup>	100%

**IV. VENTAS (miles de \$)**

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 8.361.341	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 839.174	10,0%
----------------------------	--------------	------------------------	------------	-------

**V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN**

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 389.764	5,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 450.000	6,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 4.174.000	55,5%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 2.508.402	33,3%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 7.522.166	100%

## FILA VALIDACIÓN

 FIRMA Boris P. J. Narváez	 FIRMA Cesar A. Gómez
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
08/10/2014  
CODIGO  
PREB-FD01  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$-

(Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal d) y Decreto 12 de 2012, artículo 105, literal d)

1. Fecha elaboración 2013-sep-23	2. Solicitante: Construcciones y Desarrollos Planificados SAS	3 Nombre del proyecto de Vivienda PARQUE DE TEUSA	
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>
Valor máximo	206.408	35,00	5.897
Valor mínimo	161.200	30,00	5.472

Cantidad VIVIENDAS por tipo

0 45 0 0

9. Observación:

BONIS QUILA R.

10. Firma del Solicitud

FILA VALIDACIÓN							verifica que los documentos se aproximen al visto	NO
Totales	45	\$ 8.381.341	1.550,00 m <sup>2</sup>	\$ 2.508.402			30,00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	701	206.408	35,00	61.922	206.408	5.897	30,00%	VIS
2	702	206.408	35,00	61.922	412.815	5.897	30,00%	VIS
3	703	206.408	35,00	61.922	619.223	5.897	30,00%	VIS
4	704	176.514	30,00	52.954	795.737	5.884	30,00%	VIS
5	705	206.408	35,00	61.922	1.002.144	5.897	30,00%	VIS
6	706	206.408	35,00	61.922	1.208.552	5.897	30,00%	VIS
7	707	206.408	35,00	61.922	1.414.959	5.897	30,00%	VIS
8	708	206.408	35,00	61.922	1.621.367	5.897	30,00%	VIS
9	709	206.408	35,00	61.922	1.827.774	5.897	30,00%	VIS
10	801	165.375	35,00	49.613	1.993.149	4.725	30,00%	VIS
11	802	165.375	35,00	49.613	2.158.524	4.725	30,00%	VIS
12	803	206.408	35,00	61.922	2.364.932	5.897	30,00%	VIS
13	804	161.200	30,00	48.360	2.526.132	5.373	30,00%	VIS
14	805	168.200	35,00	50.460	2.694.332	4.806	30,00%	VIS
15	806	168.200	35,00	50.460	2.862.532	4.806	30,00%	VIS
16	807	188.500	35,00	56.550	3.051.032	5.386	30,00%	VIS
17	808	188.500	35,00	56.550	3.239.532	5.386	30,00%	VIS
18	809	174.000	35,00	52.200	3.413.532	4.971	30,00%	VIS
19	901	174.000	35,00	52.200	3.587.532	4.971	30,00%	VIS
20	902	188.500	35,00	56.550	3.776.032	5.386	30,00%	VIS
21	903	165.375	35,00	49.613	3.941.407	4.725	30,00%	VIS
22	904	176.514	30,00	52.954	4.117.921	5.884	30,00%	VIS
23	905	168.200	35,00	50.460	4.286.121	4.806	30,00%	VIS
24	906	188.500	35,00	56.550	4.474.621	5.386	30,00%	VIS
25	907	206.408	35,00	61.922	4.681.028	5.897	30,00%	VIS
26	908	188.500	35,00	56.550	4.869.528	5.386	30,00%	VIS
27	909	188.500	35,00	56.550	5.058.028	5.386	30,00%	VIS
28	1001	168.200	35,00	50.460	5.226.228	4.806	30,00%	VIS
29	1002	188.500	35,00	56.550	5.414.728	5.386	30,00%	VIS
30	1003	206.408	35,00	61.922	5.621.136	5.897	30,00%	VIS
31	1004	161.200	30,00	48.360	5.782.336	5.373	30,00%	VIS
32	1005	188.500	35,00	56.550	5.970.836	5.386	30,00%	VIS
33	1006	188.500	35,00	56.550	6.159.336	5.386	30,00%	VIS
34	1007	206.408	35,00	61.922	6.365.743	5.897	30,00%	VIS
35	1008	168.200	35,00	50.460	6.533.943	4.806	30,00%	VIS
36	1009	168.200	35,00	50.460	6.702.143	4.806	30,00%	VIS



ALCALDE MÁJOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA  
06/11/2024  
ODD/00  
PM05/P0121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 3180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c); y Decreto 19 de 2012, artículo 102, literal d).

1. Fecha elaboración 2023-ago-23		2. Solicitante: Construcciones y Desarrollos Planificados SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda PARQUE DE TEUSA				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		206.408	35,00	5.897	138,10		2026	\$ 1.494.675	
Valor mínimo		161.200	30,00	4.725	107,85				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		45		VIS RESIDENCIAL	0	NO VIVIENDA 0	
9. Observación:		3188004.5							
								10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN								VALIDADO	
Totales	45	\$ 8.361.341	1.550,00 m <sup>2</sup>	\$ 2.508.402				30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
37	1101	206.408	35,00	61.922	6.908.551	5.897	30,00%	VIS	
38	1102	188.500	35,00	56.550	7.097.051	5.386	30,00%	VIS	
39	1103	206.408	35,00	61.922	7.303.458	5.897	30,00%	VIS	
40	1104	161.200	30,00	48.380	7.464.658	5.373	30,00%	VIS	
41	1105	188.500	35,00	56.550	7.653.158	5.386	30,00%	VIS	
42	1106	168.200	35,00	50.460	7.821.358	4.806	30,00%	VIS	
43	1107	168.200	35,00	50.460	7.989.558	4.806	30,00%	VIS	
44	1108	206.408	35,00	61.922	8.195.966	5.897	30,00%	VIS	
45	1109	165.375	35,00	49.613	8.361.341	4.725	30,00%	VIS	
46				0					
47				0					
48				0					
49				0					
50				0					
51				0					
52				0					
53				0					
54				0					
55				0					
56				0					
57				0					
58				0					
59				0					
60				0					
61				0					
62				0					
63				0					
64				0					
65				0					
66				0					
67				0					
68				0					
69				0					
70				0					
71				0					
72				0					

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>SECRETARÍA DE HABITACIÓN</small>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> <small>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</small>	<b>FECHA:</b> 11-10-2024 <b>CÓDIGO</b> PM05-FO124 <b>VERSIÓN 7</b>
--	--	--

## 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	PARQUE DE TEUSA	
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda: 45
DIRECCIÓN:	CALLE 133B N° 95B-50 INT. 2	
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS	
FECHA (dd-mm-aa):	26/09/2025	

## 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "Sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

Sí  No

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en uno de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

Sí  No

2.3. ¿El predio se encuentra íntegramente en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por insulación, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Ldg) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

Sí  No

2.4. ¿El predio se encuentra íntegramente parcial o totalmente en los siguientes árees de influencia?

500 metros medida desde los bordes de las Reservas Distritales de Itzmalal, 500 metros medida desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, 200 metros medida desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña.

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal es el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal".

Sí  No

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

Sí  No

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uso o varios de los siguientes atributos?

Selección de que tipos:

\* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

\* Materiales primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto.

\* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC).

\* Materiales con contenidos reciclados por consumo y post consumo.

\* Pintura para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto.

\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales.

\* Materiales que cuentan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

\* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativa tipo Pacto Global, Protocolo de manufatura OCDE, Net Zev Carbon Building Commitment entre otros.

## 2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:  
**COMBINADO PILOTES DADOS Y VIGAS DE AMARRE**

## 2.8. PILOTES

Sí

No

Tipo de pilotaje utilizado:  
**INCADOS**

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA CONVENCIONAL, COLUMNAS, PLACAS (VIGAS, VIGUETAS Y RIOSTAS) ALIGERADAS MEDIANTE CASETONES

244

**2.10. MAMPSTERIA****2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** Sí  NoTipo de ladrillo y localización:  
LADRILLO CONVENCIONAL**2.10.2. BLOQUE** Sí  No

Tipo de Bloque y localización:

BLOQUE CONVENCIONAL, PERFORACION VERTICAL Y/ HORIZONTAL

**2.10.3. OTRAS DIVISIONES** Sí  No

Tipo de división y localización:

**2.11. PAÑETES**

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

MUROS INTERIORES, NO PAÑETADOS, LADRILLO O BLOQUE A LA VISTA

**2.12. VENTANERIA**

ALUMINIO

 No

LAMINA COLD ROLLED

 Si No

P.V.C.

 No

OTRA

 Si No

Descripción del tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

VENTANA Y ALFAPUJA EN ALUMINIO

Espesor del vidrio:

5 MM

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, Y EN BLOQUE PANETADO

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

EN BALDOSA

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA EN CONCRETO

Cubierta Verde

 Si No

Porcentaje del área de cubierta (m²):

**2.16. ESCALERAS:**

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO TERMINADAS EN GRAVILLA LAVADA

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

N/A

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

YA EXISTEN

**2.19. GESTIÓN DEL AGUA ILLUVIA**

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

 Si  No**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

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

 Si  No

### 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO

Características:

240

24-

### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 y/o la norma que la modifique a  SI  NO sustituya

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas interiores y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2,5 W/m²K?  SI  NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior a  SI  NO igual a la curva NC 35?

#### 4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL. Características y materiales a utilizar:  
YA EXISTEN EN VIDRIO

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES TABLETA  
4.5.2. HALLS TABLETA  
4.5.3. HABITACIONES CONCRETO A LA VISTA DE PLACA  
4.5.4. COCINAS CONCRETO A LA VISTA DE PLACA  
4.5.5. PATIOS CONCRETO A LA VISTA DE PLACA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA Y BLOQUE PAÑETADO

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES N/A  
4.7.2. HABITACIONES BLOQUE Y/O LADRILLO A LA VISTA  
4.7.3. COCINAS BLOQUE Y/O LADRILLO A LA VISTA  
4.7.4. PATIOS BLOQUE Y/O LADRILLO A LA VISTA

4.8. COCINAS Características:

- 4.8.1. HORNO  SI  NO 4 PUESTOS A GAS  
4.8.2. ESTUFA  SI  NO  
4.8.3. MUEBLE  SI  NO ACERO INOXIDABLE  
4.8.4. MESÓN  SI  NO  
4.8.5. CALENTADOR  SI  NO  
4.8.6. LAVADERO  SI  NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE  SI  NO

4.9. BAÑOS		Características			
4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO			
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	BALDOSA		
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	CABINA DE BAÑO EN BALDOSA		
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO			
4.9.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO			
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga:		
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:		
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:		
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:		
4.10. ILUMINACION		Características			
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO			
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO			
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO			
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.11. ILUMINACION NATURAL		(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)		<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
		Características			
4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	VENTANA AMPLIA		
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	VENTANA AMPLIA		
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	VENTANA AMPLIA		

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de veras. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las veras bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se refaccionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se indiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desajustamiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerá al constructor y/o ensajador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

246  
C 247

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA Nº 3 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 812 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 670 de 2017 y

CONSIDERANDO

Que la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS con Nit. 900.644.979-3 en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado P.A PARQUE DE TEUSA identificado con Nit. 830.054.539-0 representado legalmente por el señor GERMAN AVILA PLAZAS identificado con cedula de ciudadanía No. 19.437.985, solicitaron mediante apoderada con radicación No 11001-3-120-0839 del 1 de septiembre de 2020, Licencia de Urbanización correspondiente al desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA" y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva desarrollado en el mismo lote, para el proyecto denominado "PARQUE DE TEUSA" predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, Chip AAA0130LJHY identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50N-204312, de la Localidad de Suba.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia, se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón reglamentada mediante el Decreto 399 de 2004, en Área de Actividad Residencial, con Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual establece que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a diez (10) hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

Que el predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, sobre el cual se proyecta el Desarrollo "PARQUE DE TEUSA", se encuentra incorporado en el Plano Topográfico de la cartografía oficial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con código 009207084008 con área de 6.702.00 m<sup>2</sup> y registrado en el Folio de Matricula Inmobiliaria No.50N-264312, localizado en suelo urbano.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

Que el predio cuenta con oficio expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD Asunto No. 2020EE20581 del 5 de junio de 2020, sobre la "Incorporación de Plano Topográfico" para el predio denominado "**PARQUE DE TEUSA**" para el predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.

El predio se encuentra localizado en la zona de Reserva Vial de la entrada o cruce de la Avenida el Tabor con conexión a la Avenida la Conejera.

Que mediante oficio No. 2020526D10254 del 7 de diciembre de 2020 emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU se informa que la Avenida de la de la Conejera no se encuentra dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas.

La Licencia se expide de conformidad con lo establecido en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004, dado que la reserva no se constituye como afectación vial.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo "**PARQUE DE TEUSA**", NO se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa y NO presenta por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Desarrollo denominado "**PARQUE DE TEUSA**", destinará para el desarrollo de programas de Vivienda de Prioritario (VIP) subsidiable, un área construida de 1.308,46 M<sup>2</sup>, equivalente al 20% del área neta urbanizable del Proyecto, acorde con lo establecido en el Artículo 8 del Decreto 553 de 2018, Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de Urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del Área Neta Urbanizable, por lo cual el proyecto prevé un área de 1.540,48 M<sup>2</sup>.

Que el predio se encuentra ubicado en Rango 1 de Edificabilidad, por ubicarse sobre ejes de la malla vial arterial principal, para lo cual se permite un Índice de Construcción básico de 1.00 sobre Área Neta Urbanizable y un máximo de 2.75 sobre Área Neta Urbanizable al cual podrá acceder en el momento en que lo solicite, cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

747  
C 248

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual "(...) Para aumentar la edificabilidad por encima del Índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a) *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus ronda. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
- b) *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
- c) *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d) *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e) *Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)".*

Que para acogerse a la condición establecida en el literal C del artículo mencionado en el párrafo anterior, el interesado cede 446,19 M<sup>2</sup> de suelo adicional para parque, que conforme con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción hasta 2.527 sin superar el valor máximo permitido para el rango 1 del 2.75 desarrollo establecido para este predio, según el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., específicamente en 9.990,13 M<sup>2</sup> adicionales de área válida para alcanzar un índice máximo de construcción propuesto de 2.527 sobre el área neta urbanizable de 6.542,28 M<sup>2</sup> según lo establecido en el literal A del Artículo 23 del decreto 327 de 2004, para un área total de 16.532,41 M<sup>2</sup> de construcción.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización y Construcción, para el desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004 y 553 de 2018.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia del oficio No. 3131003-S2020-162380 del 16 de julio de 2020, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., Oficio No. 1402443532 del 24 de junio de 2020, expedido por la ENEL CODENSA S.A. E.S.P. el cual fue ratificado mediante oficio adicional de fecha 03 de febrero de 2021, Oficio No. NEDS-9821-2020 del 5 de agosto de 2020, expedido por la GAS NATURAL S.A. E.S.P.

Que mediante Decreto 551 de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C.; el predio se encuentra en Estrato Provisional tres (3).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficio enviado por correo certificado del 28 de Octubre de 2020, los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y Manzana Catastral.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron las fotografías de la valla al expediente el 4 de septiembre de 2020.

Que en el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 se establece: (...) "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2.003 y las normas que lo reglamenten".

Que la Circular No.001 del 25 de noviembre de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP determina: "(...) para las zonas sometidas al tratamiento urbanístico de desarrollo, los curadores urbanos deberán verificar la exigibilidad de la participación en plusvalía con ocasión de la expedición de la licencia de urbanización, para lo cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud del estudio que determine la liquidación del efecto plusvalía".

Que de conformidad con el Oficio No. 2-2021-08763 del 8 de febrero de 2021 se establece que para el predio objeto de la presente solicitud NO se configuran hechos generadores de Plusvalía.

249  
C 3

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio focalizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA", no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado "URBANIZACION PARQUE DE TEUSA", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. CU3S332/4-00.

Que igualmente este Despacho realizó el estudio del Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, a desarrollarse sobre el predio denominado "URBANIZACION PARQUE DE TEUSA", encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Que el solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto PARQUE DE TEUSA, pre impreso No. 21320002601 del 18 de marzo de 2021 por la suma de Cero Pesos M/CTE.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004 y 553 de 2018, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente:

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización al desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA", y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto denominado PARQUE DE TEUSA, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

**ARTICULO 2.** Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo PARQUE DE TEUSA el identificado con No. CU3S332/4-00, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. E-49 y E-50 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

**ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.**

Se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total a la Sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS con Nit. 900.644.979-3 en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado P.A PARQUE DE TEUSA Identificado con Nit. 830.054.539-0 representado legalmente por el señor GERMAN AVILA PLAZAS identificado con cedula de ciudadanía No. 19.437.985, para el predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 de la localidad de Suba, de conformidad con la información inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-204312.

La presente Licencia de Urbanización y Construcción se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante este Despacho bajo la referencia No.11001-3-20-0839 del 1 de septiembre de 2020.

**ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCION.**

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización y Construcción que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra.

249  
C 250

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS con Nit. 900 644 979-3 en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado P.A PARQUE DE TEUSA identificado con Nit. 830.054.539-0 representado legalmente por el señor GERMAN AVILA PLAZAS identificada con cedula de ciudadanía No. 19.437.985.
- 5.2. Establecer como urbanizador responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA", al ingeniero MISAEL GUTIERREZ BAUTISTA, identificado con Cédula de Ciudadanía No.18395723, portador de la Tarjeta Profesional No. 25202-327858 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo y Construcción correspondientes al desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo "PARQUE DE TEUSA" el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

**7.1. INFORMACION DEL PREDIO.**

• Nombre de la urbanización:	"PARQUE DE TEUSA"
• Dirección:	CL 133 B 95 B 50 INT 2
• Área Bruta:	6.542,28 M2
• Área Neta Urbanizable (para cálculo de índices):	6.542,28 M2
• Control Ambiental:	380,35 M2
• Área Neta Urbanizable (para cálculo de cesiones):	6.161,93 M2
• Folio:	50N-204312
• CHIP:	AAA0130LJHY

**7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA".

**7.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:**

- EAAB E.S.P.: Oficio No. 3131003-S2020-162380 del 16 de julio de 2020.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 1402443532 del 24 de junio de 2020, ratificado mediante oficio de febrero 3 de 2021
- GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. NEDS-9821-2020 del 5 de agosto de 2020.

**ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.**

**8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

• Cesión Parque:	1.540,48 M2
• Cesión Adicional:	1.054,97 M2

Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.: 2.595,45 M2

AREA UTIL: 3.566,48 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU3S332/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo "PARQUE DE TEUSA" formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

**8.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.**

- Total Área Útil: 3.566,48 M<sup>2</sup>

**ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.**

Se establecen para el desarrollo URBANIZACION PARQUE DE TEUSA, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

**9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.**

**9.1.1. Zonificación Urbanística.**

- Tratamiento: Consolidación Urbanística
- Área de Actividad: Residencial.
- Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

**9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.**

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

**9.1.3. Estrato socio-económico provisional. (3)**

Que mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad, el predio se encuentra en Estrato Provisional tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

**9.2.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.**

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunitarios, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo "**PARQUE DE TEUSA**" se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Plano No. CU3S332/4-00 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

**9.2.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.**

El diseño del parque recreativo previsto al interior del desarrollo "**PARQUE DE TEUSA**", deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión, será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente al parque recreativo "**PARQUE DE TEUSA**", deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto, en los cuales se determinan entre otras:

El diseño de la arborización de las zonas de cesión deberá ser presentado para la aprobación de la Secretaría de Ambiente en cumplimiento del Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001.

- **Índice de Ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva, adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes Índices de Ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

Nota: El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la "PARQUE DE TEUSA", formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

### 9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano del desarrollo PARQUE DE TEUSA, distinguido con el No. CU3S332/4-00, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el oficio No. No. 2020EE20581 del 5 de junio de 2020 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la Incorporación del Plano Topográfico.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano CU3S332/4-00, deberán ser definidas por la entidad competente.

### 9.4. NORMAS URBANISTICAS.

#### 9.4.1. Usos.

##### 9.4.1.1. Uso Principal: Vivienda Multifamiliar.

9.4.1.2. **Usos Complementarios.** Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

9.4.2. **Tipo de desarrollo urbanístico propuesto:** Por sistema de Agrupación.

9.4.3. **Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP).** Se destinará para el desarrollo de programas de Vivienda de Prioritario (VIP) subsidiable, un área construida de 1.308,46 M<sup>2</sup>, equivalente al 20 % del área neta urbanizable del Proyecto, acorde con lo establecido en la opción 1 del Parágrafo 4, Artículo 5 del

257  
252

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

Nota: El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la "PARQUE DE TEUSA", formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

### 9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano del desarrollo PARQUE DE TEUSA, distinguido con el No. CU3S332/4-00, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el oficio No. No. 2020EE20581 del 5 de junio de 2020 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la Incorporación del Plano Topográfico.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano CU3S332/4-00, deberán ser definidas por la entidad competente.

### 9.4. NORMAS URBANISTICAS.

#### 9.4.1. Usos.

##### 9.4.1.1. Uso Principal: Vivienda Multifamiliar.

9.4.1.2. **Usos Complementarios.** Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

9.4.2. **Tipo de desarrollo urbanístico propuesto:** Por sistema de Agrupación.

9.4.3. **Provisión de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP).** Se destinará para el desarrollo de programas de Vivienda de Prioritario (VIP) subsidiable, un área construida de 1.308,46 M<sup>2</sup>, equivalente al 20 % del área neta urbanizable del Proyecto, acorde con lo establecido en la opción 1 del Parágrafo 4, Artículo 5 del

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

Decreto 553 de 2018, Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

**9.4.4. Área Mínima de la Vivienda.**

El área mínima de la vivienda, será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M<sup>2</sup>.

**9.4.5. Otras Normas Volumétricas.**

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la "PARQUE DE TEUSA".

**9.4.5.1. Altura Permitida.**

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto la altura será la resultante de la correcta aplicación de los Índices de Ocupación y Construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Manejo de alturas:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 M.
- La altura máxima entre alineados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 M. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 M o fracción superior a 1,50 M (para el cálculo de antejardines y aislamientos).
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

**9.4.5.2. Índice de Ocupación y de Construcción.**

**9.4.5.2.1. Índice de Ocupación.**



REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

- El Índice de Ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- Los Índices de Ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0.28% sobre el Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un Índice máximo de Ocupación de 0.33% sobre el Área Neta Urbanizable.
- Un máximo del 5% del área útil del Proyecto, no se contabilizará dentro del Índice de Ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

#### 9.4.5.2.2. Índice de Construcción.

De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., al predio en que se desarrolla la "PARQUE DE TEUSA", le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO
RANGO 1	Áreas en proceso de consolidación	IC: 1.00	IC: 2.75

- El proyecto prevé 446,19 M2 de cesión adicional de parque, para obtener el Índice de Construcción de 2.52 correspondiente a 16.532,41 M2 los cuales se autorizan en su totalidad. (Artículo 23 del decreto 327 de 2004)
- El Índice de Construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.
- El potencial de edificabilidad para el área útil de la "URBANIZACION PARQUE DE TEUSA", se rige por lo establecido en el "Cuadro de áreas útiles e Índices", contenido en el Plano No. CU3S332/4-00, que se aprueba mediante la presente Resolución.
- Para efectos del cálculo del Índice de Construcción, se descontarán del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.
- Índice de construcción VIP no válido para el cálculo general según condiciones establecidas en el Decreto 553 de 2019.

#### 9.4.5.3. Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

#### **9.4.5.3.1. Sótanos.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- **Manejo de sótanos.**

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25M sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 m. respecto de la línea de demarcación del predio.

#### **9.4.5.3.2. Semisótanos.**

- **Manejo de Semisótanos.**

No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

#### **9.4.5.3.3. Usos Permitidos en Sótanos.**

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunitarios y patios de ropa.

#### **9.4.5.3.4. Manejo de Rampas y Escaleras.**

No se permiten en el área del antejardín exigido.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral las rampas de acceso a personas con limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre la materia.

#### **9.4.5.4. Aislamientos.**

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

253  
254

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio focalizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda No VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o más		

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3M se asumen 3M de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00M, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50M, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

9.4.5.5. Voladizos.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80M.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.
- Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

9.4.5.6. Antejardines y Retrocesos.

9.4.5.6.1. Antejardines.

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda No VIS ni VIP; dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana. Industria	1 a 3	8,00
	4 a 6	10,00
	7 o mas	12,00



REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

**9.4.5.6.2. Retrocesos.**

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colindan con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00M de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00M de ancho.

**9.4.5.7. Cerramientos.**

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

- Un cerramiento de hasta 1,20M de altura, en materiales con el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40M.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, ni las vías públicas.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

**9.4.5.8. Estacionamientos.**

Según lo dispuesto en el artículo 391, el Cuadro Anexo No 4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

**9.4.5.8.1. Para uso de vivienda Multifamiliar VIS - VIP (subsidiables):**

Privado: Un (1) cupo por cada dos (8) viviendas\*  
Visitantes: Un (1) cupo por cada diez (18) viviendas\*.

\* Según concepto No. 2-2014-17866 de fecha 29 abril de 2014, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, la aplicación de la cuota de estacionamientos en proyectos VIS/VIP, Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

**9.4.5.8.2. Para usos complementarios y restringidos:**

La exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas en condición de discapacidad, con dimensiones mínimas de 4,50M. por 3,80M., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalizado con el símbolo gráfico de discapacidad.

**9.4.5.9. Equipamiento Comunal.**

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

## RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, comercial o de servicios o dotacional con más de 800 M<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado

## 9.4.5.10.1 Para el uso de vivienda multifamiliar VIS - VIP:

Para las primeras ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea Neta Urbanizable: 6,0 M<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea de Área Neta Urbanizable: 8,5M<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

## 9.4.5.10.2 Para otros Usos:

Diez (10,00) m<sup>2</sup> por cada 120,00 m<sup>2</sup> de construcción en el uso.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los anteojardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

## 9.4.5.10.3 Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1. Zonas verdes recreativas	40%
2. Servicios comunales	15%
3. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

**9.4.5.10. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios de las Personas con Movilidad Reducida.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

**9.4.5.11. Normas Generales para el Espacio Público.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 – Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

**9.4.5.11.1. Diseño y Construcción de Andenes.**

De acuerdo con lo establecido en los Decretos Distritales 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

#### 9.4.5.12. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante, los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto "PARQUE DE TEUSA" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnicas o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios.

Titulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las Instalaciones Eléctricas y con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 modificado por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017, 40259 de 2017 y 40908 de 2017.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Normas relacionadas con las Instalaciones de Alumbrado Público del Ministerio de Minas y Energía según las Resolución 91872 de 28 de diciembre de 2012, y las aclaraciones y modificaciones parciales por las Resoluciones 90980 de noviembre 15 de 2013 y 40122 de febrero 8 de 2016.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución 899 de 2011 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

- Promoción y comercialización del Proyecto. Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

#### 9.4.5.13. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 413 de 2005 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto 553 de 2018 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 602 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Decreto 845 del 27 de diciembre de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

#### ARTICULO 10.

#### APROBACION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA.

Aprobar el Proyecto arquitectónico denominado "PARQUE DE TEUSA", el cual consta de tres (3) edificaciones desarrolladas así: (2) torres de diez y ocho (18) pisos para doscientos cincuenta y siete (257) unidades de Vivienda Multifamiliar VIS y veinte nueve (29) unidades de Vivienda Multifamiliar VIP, un (1) edificio de cinco (5) pisos con cincuenta y tres (153) estacionamientos privados, diez y seis (16) estacionamientos de visitantes de los cuales seis (6) cumplen con condiciones para personas con movilidad reducida, cuarenta y dos (42) estacionamientos de motos y setenta (70) bicicleteros.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

• Área útil del lote:	6.542,28 M2
• Área sótano:	0,00 M2
• Área construida en primer piso:	1.910,37 M2
• Área construida pisos restantes:	19.825,46 M2
• Área total construida:	21.735,83 M2
• Área libre en primer piso:	4.631,91 M2
• Uso: Vivienda multifamiliar V.I.S. – V.I.P., Sistema de Agrupación.	
• Altura:	Cinco (5) pisos / edificio parqueaderos (17,00mts) Diez y Ocho (18) pisos / Torres 1 y 2 (42,73 mts)
• Número de edificios:	Tres (3)
• Número de etapas:	Una (1)
• ANU (para cálculo de índices):	6.542,28 M2
• Índice de Ocupación:	0,26 / 1.705,02 M2
• Índice de construcción (con incentivos)	3,1 / 20.314,85 M2
• Voladizo:	0,00 mts
• Equipamiento Comunal Privado Exigido:	1.122,10 M2
• Equipamiento Comunal Propuesto:	2.081,53 M2
• Área Neta de Vivienda:	13.433,42 M2

	AREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	1.656,77 M2	81,21 %
Servicios Comunales	424,76 M2	20,82 %
Estacionamientos adicionales	0,00 M2	0,00 %

- Estacionamientos: Demanda de estacionamientos D.

	TIPO	PROYECTOS
Vivienda	Privados	152
	Visitantes	16
Personas en condición de Discapacidad		6 (*)
Bicicletas		0

(\*) Incluidos en visitantes y privados.

NOTA: Hacen parte del presente acto treinta y tres (33) planos arquitectónicos, ochenta y siete (87) planos estructurales, dos (2) estudio de suelos, seis (6) memorias de cálculos, una (1) memoria de elementos no estructurales, cuatro (4) planos de elementos no estructurales.

ARTICULO 11. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

#### 11.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que de conformidad con el Oficio No. 2-2021-08763 del 8 de febrero de 2021 se establece que para el predio objeto de la presente solicitud NO se configuran hechos generadores de Plusvalia.

#### ARTICULO 12. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo "URBANIZACION PARQUE DE TEUSA", las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### 12.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 545 de 2016.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Deberá contar con la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente del Plan de desmantelamiento de las instalaciones de la actividad Industrial, además de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 4741 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la prevención y manejo de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la gestión integral".
- El urbanizador responsable debe presentar la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, plazoletas y zonas verdes en general, para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0839**

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 602 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 545 de 2016 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- En caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de

257  
C 260

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio focalizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. EAAB E.S.P. No. S-2019-188227, 3431003-2019-0911 del 28 de junio de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

**ARTICULO 13. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESIÓN.** De conformidad con lo establecido en el Decreto 845 de 2019, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP–.
- La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.
- El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia, esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.
- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEP–, y entraran a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses

257  
C 260

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. EAAB E.S.P. No. S-2019-188227, 3431003-2019-0911 del 28 de junio de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

**ARTICULO 13. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESIÓN.** De conformidad con lo establecido en el Decreto 845 de 2019, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP–.
- La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.
- El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia, esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.
- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEP–, y entrará a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento, comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

- Si el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o susstituya.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y arrojonalamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

**ARTICULO 14º** Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización y Construcción, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-20-0839 del 1 de septiembre de 2019.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la "PARQUE DE TEUSA", aprobado bajo el número de archivo CU3S332/4-00 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-20-0839.

26  
C 261

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

- El oficio No. 2020EE20581 del 5 de junio de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la incorporación del Plano Topográfico correspondiente al predio CL 133 B 95 B 50 INT 2.
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio, No. 3131003-S2020-162380 del 16 de junio de 2020, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P.; Oficio No. 1402443532 del 24 de junio de 2020, expedido por la ENEL CODENSA S.A. E.S.P.; Oficio No. NEDS-9821-2020 del 5 de agosto de 2020, expedido por la GAS NATURAL S.A. E.S.P.
- Los estudios requeridos la mitigación de impactos por amenazas de remoción en masa Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, de conformidad con lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Secretaría Distrital de Ambiente, Decreto 531 de 2010 y Resolución 6563 de 2001.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización y Construcción que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo citado.

**ARTICULO 15. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.**

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización y Construcción se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

**RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021**

*Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.*

- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieran los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

**ARTICULO 16. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.**

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 17.** Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

**ARTICULO 18.** Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

C  
762

REFERENCIA: 11001-3-20-0839

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0448 DEL 31 DE MARZO DE 2021

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición total y Cerramiento para el Proyecto Arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA, se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 Localidad de Suba.

**ARTICULO 19.** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

*Ana María Cadena Tobón*  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana Nb. 3 de Bogotá D.C.  
  
Asistente: Arq. Gloria Patricia Pineda Uribe  
Asistente de Arquitectura:  
  
Aprobó: Arq. Beatriz Bonilla Correa  
Coordinadora de Urbanismo  
  
Aprobó: Arq. Jaime Ardila Delgado Casas  
Arquitecto de Urbanismo  
  
Aprobó: Laura Mariana García Arias  
Departamento Jurídico  
  
Aprobó: Ing. José Joaquín Alarcón  
Coordinador de Ingeniería  
  
FECHA DE EJECUTORIA: 07 MAY 2021

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, 2218 de 2015 y el Decreto Distrital 670 del 05 de diciembre de 2017 y

CONSIDERANDO

Que la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS con Nit. 900.644.979-3 en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado E.F PARQUE DE TEUSA identificado con Nit. 830.054.539-0 representado legalmente por el señor GERMAN AVILA PLAZAS identificado con cedula de ciudadanía No. 19.437.985, solicitaron mediante radicación No.11001-3-22-0934 del 03 de agosto de 2022 la aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Vigente, para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50N-20890327 Y 50N-20890328 de la Localidad de Suba.

Que mediante la Resolución 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 esta Curaduría concedió licencia de urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva al desarrollo denominado **PROYECTO PARQUES DE TEUSA**, estableció las normas urbanísticas y arquitectónicas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, Localidad de Suba.

Que Mediante la Resolucion No. 11001-3-22-1743 de 22 de julio de 2022 este despacho modifco la Licencia de Construcción únicamente.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia, se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón reglamentada mediante el Decreto 399 de 2004, en Área de Actividad Residencial; con Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo, establece respecto a las modificaciones de los proyectos urbanísticos en su artículo 10 que "Se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".

Que la modificación al proyecto urbanístico consiste en la reconfiguración geométrica de la cesión de parque obligatorio, modificar el lote útil y la Modificación de la Licencia de construcción Vigente la cual consiste en la ampliación de una edificación destinada de depósitos y modificación interior de la torre , así como el visto bueno de los planos de Propiedad Horizontal.

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022**

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

Que el plano que contiene la modificación al Proyecto Urbanístico, se encontró procedente por esta Curaduría, por cuanto cumple con las normas urbanísticas, mantiene el trazado vial aprobado y se encuentra procedente en el aspecto cartográfico.

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Los Decretos Nacionales 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004.

Que igualmente este Despacho realizó el estudio para la modificación del Proyecto Arquitectónico para el desarrollo denominado **PARQUE DE TEUSA**, a desarrollarse sobre el predio denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y la Resolución 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, le asignó a dicho Plano el No. CU3S332/4-01 el cual remplaza y sustituye el plano No. CU3S332/4-00.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

**R E S U E L V E:**

**ARTICULO 1.**

Conceder Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado **PROYECTO GENERAL PARQUE DE TEUSA** y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto denominado **PARQUE DE TEUSA** y el Aprobación De Los Planos De Propiedad Horizontal, para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 (actual), de la Localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente Artículo de la presente Resolución.

*C*  
264

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

#### ARTICULO 2.

Adoptar como Plano que contiene la Modificación al Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, el identificado con No. CU3S332/4-01, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. E-49 Y E-50 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

**PARÁGRAFO:** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir la siguiente nota en el plano No. CU3S332/4-00,

**"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO No. CU3S332/4-01."**

#### ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Se otorga Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Desarrollo denominado **PROYECTO GENERAL DE URBANISMO PARQUE DE TEUSA** y Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA**, a la sociedad **CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS** con Nit. 900.644.979-3 en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado E.F PARQUE DE TEUSA identificado con Nit. 830.054.539-0 representado legalmente por el señor GERMAN AVILA PLAZAS identificado con cedula de ciudadanía No. 19.437.985, para el predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2 de la localidad de Suba, de conformidad con la información inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20890327 y 50N-20890328.

La presente Modificación de Licencia de Urbanización y Modificación de Licencia Construcción Vigente se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico, planos arquitectónicos y demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No.3 bajo la referencia No.11001-3-22-0934.

#### ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION VIGENTE.

El término de vigencia de la Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción Vigentes no modifica los términos de vigencia establecidos en la resolución 11001-3-21-0448, Ejecutoriada el 07 de mayo de 2021 y Vigente hasta el 07 de mayo de 2024.

**REFERENCIA: 11001-3-22-0934**

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022**

*Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado PROYECTO PARQUE DE TEUSA y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado PARQUE DE TEUSA para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.*

**ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCION VIGENTES.**

5.1 Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS PLANIFICADOS SAS con Nit. 900.644.979-3 en calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado E.F PARQUE DE TEUSA identificado con Nit. 830.054.539-0 representado legalmente por el señor GERMAN AVILA PLAZAS identificada con cedula de ciudadanía No. 19.437.985.

5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado PROYECTO GENERAL PARQUE DE TEUSA, al ingeniero MISAEI GUTIERREZ BAUTISTA, identificado con Cédula de Ciudadanía No.18395723, portador de la Tarjeta Profesional No. 25202-327858 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

**ARTICULO 6.**

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información.

**6.1. INFORMACION DEL PREDIO.**

- Nombre de la urbanización: **PROYECTO PARQUE DE TEUSA.**
- Dirección: CL 133 B 95 B 50 INT 2
- Área Bruta: 6.542,28 M2.
- Área Neta Urbanizable: 6.542,28 M2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50N-204312.

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenidas en el plano No. CU3S332/4-01 que se adopta mediante la presente Resolución.

**6.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **PROYECTO GENERAL DE URBANISMO PARQUE DE TEUSA**

*C*  
*265*

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

#### ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

##### 7.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

###### CUADRO GENERAL DE AREAS

• Cesión Parque:	1.540,48 M2
• Cesión Adicional:	1.054,97 M2
<b>Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.:</b>	<b>2.595,45 M2</b>
<b>AREA UTIL:</b>	<b>3.566,48 M2</b>

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. CU3S332/4-01 que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño que se adopte para el parque de uso público del desarrollo "**PARQUE DE TEUSA**" formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

##### 7.2 AREA UTIL DEL PROYECTO.

• Total Área Útil:	3.566,48 M2
--------------------	-------------

#### ARTICULO 8.

**NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Se mantienen las Normas Urbanísticas y arquitectónicas establecidas en la Resolución 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021.

##### 8.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

###### 8.1.1. Zonificación Urbanística.

- UPZ: 28. EL Rincón
- Tratamiento: Consolidación Urbanística
- Área de Actividad: Residencial.
- Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

###### 8.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No. 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

en zona de amenaza por inundación.

- Según el Plano No. 4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No. 5 y No. 6 el predio NO se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

#### 8.1.3. Estrato socio-económico provisional. Tres (3).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del 551 del 12 de septiembre de 2019, el estrato que le corresponde es Tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

#### 8.2. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la Urbanización **PROYECTO PARQUE DE TEUSA**, distinguido con el No. CU3S332/4-01 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano No. CU3S332/4-01 deberán ser definidas por la entidad competente.

#### 8.3. NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Son las normas establecidas en la Resolución 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, salvo las que se modifican y señalan en la presente resolución.

#### ARTÍCULO 9. MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE.

Se aprueba la modificación del proyecto del Proyecto Arquitectónico, la cual consiste en desplazar y modificar el interior de la torre 3 y ampliación de un volumen en un piso entre torres 2 y 3 destinado a depósitos, manteniendo el mismo número de unidades de vivienda quedando así: PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DOS (2) TORRES DE DIECIOCHO (18) PISOS, UNA (1) TORRE DE DIECISEIS (16) PISOS Y UN BLOQUE DE UN (1) PISO DESTINADO A DEPOSITOS, PARA TRECENTAS CUARENTA Y SIETE (347) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), VEINTINUEVE (29) UNIDADES DE VIVIENDA (VIP), CON CIENTO VEINTICUATRO (124) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, VEINTIÚN (21) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTO CINCO (5) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y TREINTA Y NUEVE (39) BICICLETEROS Y OCHENTA Y DOS (82) DEPOSITOS.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

**RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022**

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

• Área útil del lote:	6.542,28 M2
• Área sótano:	0,00 M2
• Área construida en primer piso:	1.874,96 M2
• Área construida pisos restantes:	25.009,68 M2
• Área total construida:	26.884,64 M2
• Área libre en primer piso:	1.691,52 M2
• Uso: Vivienda multifamiliar V.I.S. – V.I.P.,	Sistema de Agrupación.
• Altura:	Diez y Ocho (18) pisos / Torres 1 y 2 (42,73 mts) Diecisésis 16 pisos / torre 3 (46,30 mts)
• Número de edificios:	Uno (1)
• Número de etapas:	Una (1)
• ANU (para cálculo de índices):	6.542,28 M2
• Índice de Ocupación:	0,25 / 1.696,44 M2
• Índice de construcción (con incentivos)	3.738 / 24.453,83 M2
• Voladizo:	0 .00 mts
• Equipamiento Comunal Propuesto:	2.952,43 M2
• Área Neta de Vivienda:	16.534,92 M2
• Depositos:	82

	AREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	2.203,15 M2	74,66 %
Servicios Comunales	749,28 M2	25,39 %.
Estacionamientos adicionales	0,00 M2	0,00 %

- Estacionamientos: Demanda de estacionamientos D.

	TIPO	PROPUESTOS
Vivienda	Privados	124
	Visitantes	21
Personas en condición de Discapacidad		5 (*)
Bicicletas		39

(\*) Incluidos en visitantes y privados.

- Areas Intrevendidas:
  - Área modificada: 9916, 26 m2
  - Área Ampliada: 26,40 m2
- De conformidad con ley 1114 de 2006 se preve en el proyecto el diseño para tres (3) unidades

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Vista Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

de vivienda para la población minusválida.

- El proyecto debe garantizar el acceso y desplazamiento a personas en condición de discapacidad según lo establecido en los decretos 1077 de 2015 y 1801 de 2015

**NOTA:** Hacen parte del presente acto dieciocho (18) planos arquitectónicos, treinta y tres (33) planos de alinderamiento, un (1) proyecto de división, dos (2) planos estructurales, un (1) estudio de suelos, un (1) memorial y una (1) memoria del revisor externo.

#### ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

##### 10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

#### ARTICULO 11.

Las obligaciones del Urbanizador Responsable contenidas en la Resolución 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021.

##### 11.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación, en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura de más de 3000 m<sup>2</sup> de área.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3000 m<sup>2</sup> de área.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital, sobre

267

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

- eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes.
- En el evento en que la solicitud de la Licencia de Construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Al hacer uso del beneficio del pago de cesiones obligatorias previstas en el Artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, se acogen al pago de compensación de cesiones públicas para parques y equipamientos, deberá cancelar en valor indicado en la resolución 499 de 2018 expedida por el IDRD dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

**PARAGRAFO:** El Titular de la Licencia deberá cumplir con las obligaciones Urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con ocasión de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas en el presente Numeral, constituye incumplimiento de la Licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.1220 de Abril 21 de 2005.

#### ARTICULO 12.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de modificación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-22-0934.
- El Plano del Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado **PROYECTO GENERAL DE URBANISMO PARQUE DE TEUSA**, aprobado bajo el número de archivo CU3S332/4-01 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.11001-3-22-0934.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución.
- Hacen parte del presente acto dieciocho (18) planos arquitectónicos y treinta y tres (33) Planos de alinderamiento y un (1) proyecto de división.

2

REFERENCIA: 11001-3-22-0934

RESOLUCION: RES 11001-3-22-2600 de 24-11-2022

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo denominado **PROYECTO PARQUE DE TEUSA** y se concede modificación de la Licencia de Construcción Vigente y Visto Bueno de Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico denominado **PARQUE DE TEUSA** para el predio localizado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2(actual) Localidad de Suba.

**ARTICULO 13.**

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

**ARTICULO 14.**

Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

**ARTICULO 15.**

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

**ARTICULO 16.**

La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

*Ana M. Cadena Tobón*  
ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana No. 3

Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria: 19 DIC 2022

Aprobó: Arq. Jaime Díaz Gómez  
Arquitecto de Urbanismo  
*[Firma]*

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Chacón  
Coordinadora de Urbanismo  
*[Firma]*

Aprobó: Laura Gómez Alvear  
*[Firma]*

Aprobó: Ing. Luis Fernando Esteban Gómez  
Ingeniero  
*[Firma]*

~~267~~  
268

Referencia: Expediente No. 11001-3-22-0934  
Radicación por correspondencia No. 008065

RESOLUCIÓN No. 11001-1-23-2051 del 17 de julio de 2023

Por la cual se corrige el cuadro de áreas de la propiedad horizontal aprobado en la Resolución No. 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2022 expedida por la Curadura Urbana 3 de la época para el predio localizado en la CL 133 B 95 50 INT 2 para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, localizado en la Localidad de Suba de Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA N° 1 de BOGOTA D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077, 2218 de 2015 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2022, expidié en mi calidad de Curadura Urbana 3 de Bogotá D.C., la Modificación de las Licencias de Urbanización y Construcción Vigentes y Vo Bo de Propiedad Horizontal para el Desarrollo denominado "PARQUE DE TEUSA" localizado en la CL 133 B 95 50 INT 2 en la localidad de Suba.

Que mediante escrito con radicación No. 008065 del 14 de julio 2023, el apoderado dentro del trámite solicitó a este Despacho corregir el cuadro de áreas de Propiedad Horizontal de la Resolución No. 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2023, en el cual por error de trascipción se indicaron equivocadamente algunas áreas privadas correspondientes a los apartamentos del proyecto.

Que revisado el cuadro de áreas de Propiedad Horizontal de la Resolución No. 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2023 se evidenció que por un error involuntario el error en áreas privadas señaladas en el cuadro de áreas de Propiedad Horizontal versus lo consignado en los planos de alinderamiento por lo cual la presente solicitud se considera procedente.

Que el Artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que "...En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrá corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto..."

Que la corrección es procedente y no cambia el sentido material de la decisión.

Que el artículo 2.2.6.1.2.3.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 26 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece que hacen parte del expediente de la licencia urbanística otorgada, los actos administrativos expedidos posteriormente, como lo son las aclaraciones, por tal razón, se incluirá la presente Resolución al expediente 11001-3-22-0934.



*[Signature]*  
269

Referencia: Expediente No. 11001-3-22-0934  
Radicación por correspondencia No. 008065

**RESOLUCIÓN No. 11001-1-23-2051 del 17 de julio de 2023**

*Por la cual se corrige el cuadro de áreas de la propiedad horizontal aprobado en la Resolución No. 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2022 expedida por la Curadora urbana 3 de la época para el predio localizado en la CL 133 B 95 50 INT 2 para el desarrollo denominado PARQUE DE TEUSA, localizado en la Localidad de Suba de Bogotá D.C.*

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 1 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º.** Sustituir y reemplazar el cuadro de áreas de la Propiedad horizontal aprobado mediante la Resolución No. 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2023 y como consecuencia se aprueba el cuadro de áreas de Propiedad horizontal para el conjunto PARQUES DE TEUSA.

**ARTÍCULO 2º.** Los demás aspectos contenidos en la Resolución No. 11001-3-22-2600 del 24 de noviembre de 2022 se mantienen.

**ARTÍCULO 3º.** Incorporar en el expediente 11001-3-22-0934 copia de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 4º.** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

**COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

*Ana María Cadena Tobón*  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 1 de Bogotá  
*[Circular stamp: Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana 1 de Bogotá]*

Aprobó: Jaime Delgado  
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Daniel Murcia  
Dpto. Jurídico *[Signature]*

Fecha de ejecutoria: 19 JUL 2023

C.C Expediente: 11001-3-22-0934

**CUADRO DE ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES DEL CONJUNTO  
"PARQUES DE TRUSA - PROPIEDAD HORIZONTAL"**

Cuadro de Áreas de propiedad privada y en bienes de dominio común, con sus respectivas áreas superficiales, correspondientes al Conjunto PARQUES DE TRUSA  
conformado por 2 torres con 143 apartamentos cada una y 1 torre con 90 apartamentos  
El proyecto cuenta con 126 estacionamientos privados y 21 estacionamientos para visitantes con 5 cupos PMR incluidos 1 en visitantes y 4 en privados en torre 3  
cuenta con 39 cupos para bicicletas y 82 depósitos privados  
El Conjunto está ubicado en el calle 132B # 920-50 lt 2

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	101	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	102	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	103	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	104	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	105	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	106	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	107	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	108	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	101	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	102	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	103	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	104	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	105	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	106	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	107	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	108	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			3752.56	0.00	565.16	0.00	92.40	0.00
DEPOSITOS	DEPOSITO 71		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 72		1.29		0.84		0.45	
DEPOSITOS	DEPOSITO 73		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 74		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 75		1.29		0.84		0.45	
DEPOSITOS	DEPOSITO 76		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 77		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 78		1.29		0.84		0.45	
DEPOSITOS	DEPOSITO 79		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 80		1.36		0.84		0.52	
DEPOSITOS	DEPOSITO 81		1.29		0.84		0.45	
DEPOSITOS	DEPOSITO 82		1.36		0.84		0.52	
SUB TOTAL DEPOSITOS			16.64	0.00	10.08	0.00	5.56	0.00
<b>RESUMEN NIVEL UNO O PRIMER PISO</b>								
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS								
16.04								
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN DEPOSITOS								
16.64								
ZONAS COMUNAS: DEPOSITO COMUNAL, ADMINISTRACION, CASILLEROS, PORTERIA, SALAS DE ESPERA, SALON SOCIAL, ZONA PARA EMPLEADOS, GIMNASIO, SALA DE JUEGOS, BAÑOS, 36 CUPOS PARA BICICLETAS								
480.32								
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORRES, ACCESO DE BASURAS, CUARTO DE MEDIDORES ELÉCTRICOS, CUARTO DE AIRE, CUARTO DE BOMBEOS HIDRAULICOS, PLANTA ELÉCTRICA ALIMENTACIÓN								
726.42								
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO								
0.00								
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO								
5674.16								
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA								
566.16								
ÁREA VÍA PRIVADA								
416.66								
ÁREAS LIBRES: ZONAS VERTERAS Y CIRCULACIONES PEATONALES DESCUBiertAS								
1272.87								
<b>NIVEL DOS O SEGUNDO PISO</b>								
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	201	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	202	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	203	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	204	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	205	V.I.P.	46.97	3.10	40.37		6.60	2.78
TORRE 1	206	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	207	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 1	208	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	201	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	202	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	203	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	204	V.I.P.	46.97	3.10	40.37		6.60	2.78
TORRE 2	205	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	206	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	207	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
TORRE 2	208	V.I.P.	46.97		40.37		6.60	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			3752.56	6.20	565.92	0.00	106.82	5.66
TORRE 3	DEPOSITO 1		5.22		3.92		1.20	
TORRE 3	DEPOSITO 2		4.00		3.30		0.70	
TORRE 3	DEPOSITO 3		4.19		3.51		0.70	
TORRE 3	DEPOSITO 4		4.33		3.33		0.70	
TORRE 3	DEPOSITO 5		5.89		4.69		1.24	
TORRE 3	DEPOSITO 6		5.09		4.30		1.09	
TORRE 3	DEPOSITO 7		5.36		4.23		1.17	
TORRE 3	DEPOSITO 8		5.30		4.22		1.08	
TORRE 3	DEPOSITO 9		4.71		3.95		1.05	
TORRE 3	DEPOSITO 10		4.59		3.58		1.21	
TORRE 3	DEPOSITO 11		4.67		3.46		0.71	
TORRE 3	DEPOSITO 12		3.30		2.58		0.80	
TORRE 3	DEPOSITO 13		3.74		2.94		0.78	
TORRE 3	DEPOSITO 14		3.75		2.97		0.78	
SUB TOTAL DEPOSITOS			84.14	0.00	58.98	0.00	12.24	0.00
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 1		10.35		10.35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 2		10.35		10.35			

11001-1-23-2051

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABierta	CERRADA	ABierta	CERRADA	ABierta
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 3		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 4		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 5		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 6		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 7		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 8		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 19		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 11		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 12		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 13		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 14		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 15		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 16		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 17		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 18		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 19		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 20		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 21		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 22		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 23		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 24		10,35		10,35			
TORRE 3	M-1		1,80		1,80			
TORRE 3	M-2		1,80		1,80			
TORRE 3	M-3		1,80		1,80			
TORRE 3	M-4		1,80		1,80			
SUB TOTAL ESTACIONAMIENTOS			246,80	0,00	355,80	0,00	0,00	0,00

#### RESUMEN NIVEL DOS O SEGUNDO PISO

AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	287,72
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN DEPOSITOS	64,14
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS	255,60
ZONAS COMUNALES: DEPÓSITOS COMUNALES Y 5 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES	31,96
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	771,56
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	5,56
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1891,00
AREA PRIVADA EN VIVIENDA	845,92
ÁREAS LIBRES: ZONAS VERDES	12,38

#### NIVEL TRES O TERCER PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABierta	CERRADA	ABierta	CERRADA	ABierta
TORRE 1	301	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	302	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	303	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	304	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	305	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	306	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	307	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 1	308	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	301	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	302	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	303	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	304	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	305	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	306	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	307	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
TORRE 2	308	V.I.B.	46,97		40,37		0,00	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			196,60	0,00	645,92	0,00	105,60	0,00

TORRE 3	DEPÓSITO 15		3,140		2,06		1,08	
TORRE 3	DEPÓSITO 16		2,650		2,02		0,58	
TORRE 3	DEPÓSITO 17		2,390		2,02		0,57	
TORRE 3	DEPÓSITO 18		1,820		1,75		0,92	
TORRE 3	DEPÓSITO 19		3,530		2,44		1,09	
TORRE 3	DEPÓSITO 20		3,020		2,23		0,69	
TORRE 3	DEPÓSITO 21		3,070		2,08		0,97	
TORRE 3	DEPÓSITO 22		2,920		1,99		0,81	
TORRE 3	DEPÓSITO 23		2,640		1,83		0,62	
TORRE 3	DEPÓSITO 24		2,410		1,74		0,62	
TORRE 3	DEPÓSITO 25		4,000		3,00		1,00	
TORRE 3	DEPÓSITO 26		3,300		2,39		0,71	
TORRE 3	DEPÓSITO 27		3,140		2,34		0,80	
TORRE 3	DEPÓSITO 28		3,760	1	2,97		0,79	
SUB TOTAL DEPOSITOS			43,25	0,00	31,76	0,00	11,47	0,00

TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 29		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 30		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 31		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 32		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 33		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 34		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 35		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 36		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 37		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 38		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 39		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 40		10,35		10,35			

EXPEDIDA  
11/11/2013

LOS INGRESOS SE PAGAN HACIA

PARTES DE LA LICENCIA N°

Profesional Arq./Teg. Curaduria

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 41		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 42		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 43		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 44		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 45		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 46		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 47		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 48		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 49		10,35		10,35				
TORRE 3	M-5		1,80		1,80				
TORRE 3	M-6		1,80		1,80				
TORRE 3	M-7		1,80		1,80				
TORRE 3	M-8		1,80		1,80				
SUB TOTAL ESTACIONAMIENTOS			272,70	0,00	272,70	0,00	0,00	0,00	0,00
RESUMEN NIVEL TRES O TERCER PISO									
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS			781,62						
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN DEPÓSITOS			43,25						
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS			272,70						
ZONAS COMUNALES: DEPÓSITOS COMUNALES Y 4 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES			28,30						
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES			788,23						
ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO			0,00						
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO			1881,00						
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA			1465,82						
ÁREAS LIBRES: TERRAZAS Y ZONAS VERDES			29,84						
NIVEL CUATRO O CUARTO PISO									
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 1	401	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	402	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	403	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	404	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	405	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	406	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	407	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 1	408	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	401	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	402	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	403	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	404	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	405	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	406	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	407	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
TORRE 2	408	V.I.E.	45,97		40,37		5,60		
SUB TOTAL APARTAMENTOS			781,62	0,00	645,32	0,00	126,60	0,00	5,60
TORRE 3	DEPÓSITO 26		3,740		2,06		1,08		
TORRE 3	DEPÓSITO 26		2,550		2,97		0,50		
TORRE 3	DEPÓSITO 31		2,580		2,02		0,57		
TORRE 3	DEPÓSITO 32		2,670		1,76		0,82		
TORRE 3	DEPÓSITO 33		2,530		2,44		1,09		
TORRE 3	DEPÓSITO 34		2,020		2,33		0,69		
TORRE 3	DEPÓSITO 35		3,070		2,09		0,93		
TORRE 3	DEPÓSITO 36		2,830		1,96		0,97		
TORRE 3	DEPÓSITO 37		2,460		1,63		0,83		
TORRE 3	DEPÓSITO 38		2,410		1,74		0,52		
TORRE 3	DEPÓSITO 39		4,000		3,05		1,00		
TORRE 3	DEPÓSITO 40		3,300		2,58		0,71		
TORRE 3	DEPÓSITO 41		3,740		2,94		0,80		
TORRE 3	DEPÓSITO 42		3,790		2,97		0,78		
SUB TOTAL DEPÓSITOS			43,30	0,00	31,78	0,00	11,47	0,00	5,60
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 50		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 51		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 52		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 53		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 54		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 55		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 56		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 57		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 58		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 59		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 60		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 61		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 62		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 63		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 64		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 65		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 66		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 67		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 68		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 69		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 70		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 71		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 72		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 73		10,35		10,35				
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 74		10,35		10,35				
TORRE 3	M-8		1,80		1,80				
TORRE 3	M-9		1,80		1,80				
TORRE 3	M-10		1,80		1,80				
TORRE 3	M-11		1,80		1,80				
TORRE 3	M-12		1,80		1,80				
SUB TOTAL ESTACIONAMIENTOS			272,70	0,00	272,70	0,00	0,00	0,00	0,00
RESUMEN NIVEL CUATRO O CUARTO PISO									

EXPEDIDA

17 JUL 2009

CINTADURA LIBRE 25/07/2009  
ARQ. ANA MARIA CABRERA 11001LOS PRESUPUESTOS MÁS ALTA EN  
FACILIDAD DE LA LÍNEA DE PESCA

Profesional Arq. Eng. Cintadura

11001-1-23-2051

220  
273

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS				761,62			
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN DEPÓSITOS				43,25			
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS				272,70			
ZONAS COMUNALES: DEPÓSITOS COMUNALES Y 4 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES					31,96			
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIÓN, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES					781,67			
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO					0,00			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO					1881,60			
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA					646,62			
ÁREAS LIBRES: ZONAS VERDES					12,28			

#### NIVEL CINCO O QUINTO PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	501	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	502	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	503	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	504	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	505	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	506	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	507	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 1	508	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	501	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	502	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	503	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	504	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	505	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	506	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	507	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	
TORRE 2	508	V.I.B.	45,97		40,37		6,60	

SUB TOTAL APARTAMENTOS

761,62

0,00

646,62

0,00

196,82

0,00

0,00

0,00

TORRE 3	DEPÓSITO 43		3,140		2,05		1,08	
TORRE 3	DEPÓSITO 44		2,650		2,07		0,56	
TORRE 3	DEPÓSITO 45		2,590		2,02		0,57	
TORRE 3	DEPÓSITO 46		2,670		1,75		0,92	
TORRE 3	DEPÓSITO 47		2,530		2,44		1,09	
TORRE 3	DEPÓSITO 48		2,020		2,23		0,69	
TORRE 3	DEPÓSITO 49		2,070		2,06		0,99	
TORRE 3	DEPÓSITO 50		2,830		1,66		0,97	
TORRE 3	DEPÓSITO 51		2,440		1,83		0,61	
TORRE 3	DEPÓSITO 52		2,410		1,74		0,67	
TORRE 3	DEPÓSITO 53		4,000		3,00		1,00	
TORRE 3	DEPÓSITO 54		3,300		2,59		0,71	
TORRE 3	DEPÓSITO 55		3,740		2,94		0,89	
TORRE 3	DEPÓSITO 56		3,780		2,97		0,79	

SUB TOTAL DEPÓSITOS

43,25

0,00

31,78

6,60

11,47

0,00

0,00

TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 75		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 76		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 77		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 78		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 79		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 80		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 81		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 82		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 83		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 84		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 85		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 86		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 87		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 88		17,70		17,70			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 89		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 90		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 91		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 92		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 93		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 94		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 95		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 96		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 97		10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 98		10,35		10,35			
TORRE 3	M-12		1,80		1,80			
TORRE 3	M-14		1,80		1,80			
TORRE 3	M-15		1,80		1,80			
TORRE 3	M-16		1,80		1,80			

SUB TOTAL ESTACIONAMIENTOS

272,70

0,00

272,70

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS				761,62			
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN DEPÓSITOS				43,25			
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS				272,70			
ZONAS COMUNALES: DEPÓSITOS COMUNALES Y 4 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES					31,96			
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIÓN, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES					781,67			
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO					0,00			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO					1881,60			
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA					646,62			
ÁREAS LIBRES: ZONAS VERDES					12,28			

#### NIVEL SEIS O SEXTO PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA

11001-1-23-2051

EXPEDIDA

17 JUL 2023

LOS PRESENTES PLANOS HACEN

PARTE DE LA LICENCIA DE

PROYECTO: EDIFICIO ANA MARÍA CADENA TOBÓN

274

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 1	601	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	602	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	603	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	604	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	605	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	606	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	607	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	608	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	801	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	802	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	803	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	804	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	805	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	806	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	807	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	808	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
SUB TOTAL APARTAMENTOS			400,00	100,00	845,92	0,00	105,60	0,00	6,00
TORRE 3	DEPOSITO 57			3,140		2,00		1,08	
TORRE 3	DEPOSITO 58			2,650		2,07		0,68	
TORRE 3	DEPOSITO 59			2,590		2,02		0,57	
TORRE 3	DEPOSITO 60			2,670		1,75		0,92	
TORRE 3	DEPOSITO 61			3,530		2,44		1,09	
TORRE 3	DEPOSITO 62			3,020		2,33		0,68	
TORRE 3	DEPOSITO 63			3,030		2,08		0,92	
TORRE 3	DEPOSITO 64			2,930		1,96		0,97	
TORRE 3	DEPOSITO 65			2,440		1,85		0,61	
TORRE 3	DEPOSITO 66			2,450		1,74		0,67	
TORRE 3	DEPOSITO 67			4,000		3,00		1,00	
TORRE 3	DEPOSITO 68			3,300		2,59		0,71	
TORRE 3	DEPOSITO 69			3,740		2,94		0,80	
TORRE 3	DEPOSITO 70			3,760		2,97		0,79	
SUB TOTAL DEPOSITOS			43,25	0,00	31,78	0,00	15,47	0,00	0,00
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 100			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 101			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 102			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 103			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 104			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 105			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 106			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 107			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 108			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 109			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 110			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 111			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 112			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 113			10,26		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 114			11,10		12,10			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 115			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 116			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 117			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 118			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 119			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 120			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 121			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 122			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 123			10,35		10,35			
TORRE 3	ESTACIONAMIENTO 124			10,35		10,35			
TORRE 3	M-17			1,80		1,80			
TORRE 3	M-18			1,80		1,80			
TORRE 3	M-19			1,80		1,80			
TORRE 3	M-20			1,80		1,80			
TORRE 3	M-21			2,00		2,00			
TORRE 3	M-22			2,00		2,00			
TORRE 3	M-23			2,00		2,00			
TORRE 3	M-24			2,00		2,00			
TORRE 3	M-25			2,00		2,00			
SUB TOTAL ESTACIONAMIENTOS			262,70	0,00	232,70	0,00	0,00	0,00	0,00
RESUMEN NIVEL SEIS O SEXTO PISO									
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS									1001-1-23-2051
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN DEPOSITOS									EXPEDIDA
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS									17 JUL 2020
ZONAS COMUNES: DEPOSITOS DOMICILIARES Y 4 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES									
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TECHADAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ANCRADORES									778,23
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO									0,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO									1881,00
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA									845,92
ÁREAS LIBRES: ZONAS VEHICULOS									12,23
NIVEL SIETE O SEPTIMO PISO									
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 1	701	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	702	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	703	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	704	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	705	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	706	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	707	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 1	708	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	701	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	702	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		
TORRE 2	703	V.I.B.	45,97		40,37		6,60		

27A  
275

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 2	704	V.I.B.	46.97		40.37		6.00	
TORRE 2	705	V.I.B.	46.97		40.37		6.00	
TORRE 2	706	V.I.P.	46.97		40.37		6.00	
TORRE 2	707	V.I.B.	46.97		40.37		6.00	
TORRE 2	708	V.I.B.	46.97		40.37		6.00	
TORRE 3	701	V.I.B.	34.97		31.62		3.45	
TORRE 3	702	V.I.B.	34.97		31.62		3.38	
TORRE 3	703	V.I.B.	34.97		31.72		3.18	
TORRE 3	704	V.I.B.	30.69		26.99		3.70	
TORRE 3	705	V.I.B.	34.67		31.73		2.94	
TORRE 3	706	V.I.B.	34.97		32.00		2.97	
TORRE 3	707	V.I.B.	34.97		32.00		2.97	
TORRE 3	708	V.I.B.	34.97		31.68		3.38	
TORRE 3	709	V.I.B.	34.97		31.77		3.20	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			1061.87	0.00	926.89	0.00	134.78	0.00
RESUMEN NIVEL SIETE O SEPTIMO PISO								

AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	1061.87
ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES	10.95
AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	289.71
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0.00
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362.34
AREA PRIVADA EN VIVIENDA	926.89
AREAS LIBRES: ZONAS VERDES	482.70

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	801	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	802	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	803	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	804	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	805	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	806	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	807	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	808	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	801	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	802	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	803	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	804	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	805	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	806	V.I.P.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	807	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	808	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 3	801	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	802	V.I.B.	34.97		31.59		3.38	
TORRE 3	803	V.I.B.	34.97		31.79		3.18	
TORRE 3	804	V.I.B.	30.69		26.99		3.70	
TORRE 3	805	V.I.B.	34.67		31.73		2.94	
TORRE 3	806	V.I.B.	34.97		32.00		2.97	
TORRE 3	807	V.I.B.	34.97		32.00		2.97	
TORRE 3	808	V.I.B.	34.97		31.58		3.38	
TORRE 3	809	V.I.B.	34.97		31.77		3.20	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			1061.87	0.00	941.81	0.00	120.06	0.00

RESUMEN NIVEL OCHO U OCTAVO PISO	1061.87
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	10.95
ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES	10.95
AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	289.71
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0.00
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362.34
AREA PRIVADA EN VIVIENDA	941.81

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	901	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	902	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	903	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	904	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	905	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	906	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	907	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 1	908	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	901	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	902	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	903	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	904	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	905	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	906	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	907	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 2	908	V.I.B.	46.97		41.29		5.62	
TORRE 3	901	V.I.B.	34.97		31.62		3.45	
TORRE 3	902	V.I.B.	34.97		31.69		3.38	
TORRE 3	903	V.I.B.	34.97		31.79		3.18	
TORRE 3	904	V.I.B.	30.69		26.99		3.70	
TORRE 3	905	V.I.B.	34.67		31.73		2.94	
TORRE 3	906	V.I.B.	34.97		32.00		2.97	
TORRE 3	907	V.I.B.	34.97		32.00		2.97	
TORRE 3	908	V.I.B.	34.97		31.58		3.38	
TORRE 3	909	V.I.B.	34.97		31.77		3.20	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			1061.87	0.00	941.81	0.00	120.06	0.00

CURADORA URGENTE  
ARQ. ALTA MDTA CADENA LUNA

17 JUL 2001  
105 PRESESES PLANTES HACIA

FIRTE 17 14 1500-7610-1000  
CURADORA

NO

11001-1-23-2051

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
<b>RESUMEN NIVEL NUEVE O NOVENO PISO</b>									
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS						1091,67		
	ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES						4,30		
	AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES						286,71		
	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO						0,00		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO						1382,34		
	AREA PRIVADA EN VIVIENDA						941,61		
<b>NIVEL DIEZ O DECIMO PISO</b>									
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 1	1001	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1002	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1003	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1004	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1005	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1006	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1007	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1008	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1001	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1002	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1003	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1004	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1005	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1006	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1007	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1008	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 3	1001	V.I.S.	34,97		31,02		3,45		
TORRE 3	1002	V.I.S.	34,97		31,02		3,38		
TORRE 3	1003	V.I.S.	34,97		31,79		3,18		
TORRE 3	1004	V.I.S.	30,69		26,99		3,70		
TORRE 3	1005	V.I.S.	34,97		31,73		2,94		
TORRE 3	1006	V.I.S.	34,97		32,00		2,97		
TORRE 3	1007	V.I.S.	34,97		32,00		2,97		
TORRE 3	1008	V.I.S.	34,97		31,58		3,39		
TORRE 3	1009	V.I.S.	34,97		31,77		3,20		
<b>SUB TOTAL APARTAMENTOS</b>			1063,62	6,00	941,61	5,00	120,26	0,00	0,00
<b>RESUMEN NIVEL DIEZ O DECIMO PISO</b>									
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS						1091,67		
	ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES						10,56		
	AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES						286,71		
	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO						0,00		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO						1382,34		
	AREA PRIVADA EN VIVIENDA						941,61		
<b>NIVEL ONCE O DECIMO PRIMER PISO</b>									
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 1	1101	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1102	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1103	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1104	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1105	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1106	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1107	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1108	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1101	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1102	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1103	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1104	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1105	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1106	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1107	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 2	1108	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 3	1101	V.I.S.	34,97		31,02		3,45		
TORRE 3	1102	V.I.S.	34,97		31,02		3,38		
TORRE 3	1103	V.I.S.	34,97		31,79		3,18		
TORRE 3	1104	V.I.S.	30,69		26,99		3,70		
TORRE 3	1105	V.I.S.	34,97		31,73		2,94		
TORRE 3	1106	V.I.S.	34,97		32,00		2,97		
TORRE 3	1107	V.I.S.	34,97		32,00		2,97		
TORRE 3	1108	V.I.S.	34,97		31,58		3,39		
TORRE 3	1109	V.I.S.	34,97		31,77		3,20		
<b>SUB TOTAL APARTAMENTOS</b>			1061,67	6,00	941,61	5,00	120,94	0,00	0,00
<b>RESUMEN NIVEL ONCE O DECIMO PRIMER PISO</b>									
	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS						1061,67		
	ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES						10,56		
	AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES						286,71		
	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO						0,00		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO						1362,34		
	AREA PRIVADA EN VIVIENDA						941,61		
<b>NIVEL DOCE O DECIMO SEGUNDO PISO</b>									
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN		
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	USO EXCLUSIVO
TORRE 1	1201	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1202	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1203	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		
TORRE 1	1204	V.I.S.	46,97		41,29		5,68		

11001-1-23-2051

277

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1205	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1206	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1207	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1208	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1201	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1202	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1203	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1204	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1205	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1206	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1207	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1208	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 3	1201	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1202	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1203	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1204	V.I.B.	30.69		26.99		3.70	
TORRE 3	1205	V.I.B.	34.67		31.73		2.94	
TORRE 3	1206	V.I.B.	34.67		32.00		2.97	
TORRE 3	1207	V.I.B.	34.67		32.00		2.97	
TORRE 3	1208	V.I.B.	34.67		31.56		3.38	
TORRE 3	1209	V.I.B.	34.67		31.77		3.20	

SUB TOTAL APARTAMENTOS 1065.87 5.68 941.61 0.00 120.08 0.00 0.00

## RESUMEN NIVEL DOCE O DECIMO SEGUNDO PISO

AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	1065.87
ZONAS COMUNES: DEPOSITOS COMUNES	4.30
AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	295.37
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0.38
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362.34
AREA PRIVADA EN VIVIENDA	941.61

## NIVEL TRECE O DECIMO TERCER PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1301	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1302	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1303	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1304	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1305	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1306	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1307	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 1	1308	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1301	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1302	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1303	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1304	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1305	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1306	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1307	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 2	1308	V.I.B.	46.97		41.29		5.68	
TORRE 3	1301	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1302	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1303	V.I.B.	34.97		31.73		2.94	
TORRE 3	1304	V.I.B.	30.69		26.99		3.70	
TORRE 3	1305	V.I.B.	34.67		31.73		2.94	
TORRE 3	1306	V.I.B.	34.67		32.00		2.97	
TORRE 3	1307	V.I.B.	34.67		32.00		2.97	
TORRE 3	1308	V.I.B.	34.67		31.26		3.38	
TORRE 3	1309	V.I.B.	34.67		31.77		3.20	

SUB TOTAL APARTAMENTOS 1065.87 5.68 941.61 0.00 120.08 0.00 0.00

## RESUMEN NIVEL TRECE O DECIMO TERCER PISO

AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	1065.87
ZONAS COMUNES: DEPOSITOS COMUNES	4.30
AREAS COMUNES: AREAS TECNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	295.71
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0.50
AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362.34
AREA PRIVADA EN VIVIENDA	941.61

11001-1-23-2051

EXPEDIDA

17 JUL 2011

## NIVEL CATORCE O DECIMO CUARTO PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1401	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1402	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1403	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1404	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1405	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1406	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1407	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 1	1408	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1401	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1402	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1403	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1404	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1405	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1406	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1407	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 2	1408	V.I.B.	46.97		41.50		5.47	
TORRE 3	1401	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1402	V.I.B.	34.97		31.52		3.45	
TORRE 3	1403	V.I.B.	34.97		31.75		3.18	
TORRE 3	1404	V.I.B.	30.69		26.99		3.70	

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 3	1401	V.I.B.	34,97		31,73		2,94	
TORRE 3	1402	V.I.B.	34,97		32,00		2,97	
TORRE 3	1403	V.I.B.	34,97		32,00		2,97	
TORRE 3	1404	V.I.B.	34,97		31,58		3,29	
TORRE 3	1405	V.I.B.	34,97		31,77		3,20	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			1061,87	0,00	944,57	0,00	116,70	0,00

RESUMEN NIVEL CATORCE O DECIMO CUARTO PISO

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	1061,87
ZONAS COMUNALES: DEPORTOS COMUNALES	10,98
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	209,71
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362,34
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA	944,57

NIVEL QUINCE O DECIMO QUINTO PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1501	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1502	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1503	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1504	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1505	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1506	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1507	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1508	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1501	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1502	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1503	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1504	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1505	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1506	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1507	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1508	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 3	1501	V.I.B.	34,97		31,52		3,45	
TORRE 3	1502	V.I.B.	34,97		31,59		3,38	
TORRE 3	1503	V.I.B.	34,97		31,72		3,35	
TORRE 3	1504	V.I.B.	30,09		26,99		3,70	
TORRE 3	1505	V.I.B.	34,97		31,73		2,94	
TORRE 3	1506	V.I.B.	34,97		32,00		2,97	
TORRE 3	1507	V.I.B.	34,97		32,00		2,97	
TORRE 3	1508	V.I.B.	34,97		31,58		3,39	
TORRE 3	1509	V.I.B.	34,97		31,77		3,20	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			1061,87	0,00	944,57	0,00	116,70	0,00

RESUMEN NIVEL QUINCE O DECIMO QUINTO PISO

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	1061,87
ZONAS COMUNALES: DEPORTOS COMUNALES	4,30
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	209,71
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362,34
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA	944,57

NIVEL DIECISIIS O DECIMO SEXTO PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1601	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1602	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1603	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1604	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1605	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1606	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1607	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1608	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1601	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1602	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1603	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1604	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1605	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1606	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1607	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1608	V.I.B.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 3	1601	V.I.B.	34,97		31,52		3,45	
TORRE 3	1602	V.I.B.	34,97		31,59		3,38	
TORRE 3	1603	V.I.B.	34,97		31,72		3,35	
TORRE 3	1604	V.I.B.	30,09		26,99		3,70	
TORRE 3	1605	V.I.B.	34,97		31,73		2,94	
TORRE 3	1606	V.I.B.	34,97		32,00		2,97	
TORRE 3	1607	V.I.B.	34,97		32,00		2,97	
TORRE 3	1608	V.I.B.	34,97		31,58		3,39	
TORRE 3	1609	V.I.B.	34,97		31,77		3,20	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			1061,87	0,00	944,57	0,00	116,70	0,00

RESUMEN NIVEL DIECISIIS O DECIMO SEXTO PISO

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS	1061,87
ZONAS COMUNALES: DEPORTOS COMUNALES	10,98
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES	209,71
ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	0,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO	1362,34
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA	944,57

NIVEL DIECISIETE O DECIMO SEPTIMO PISO

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA	PRIVADA	COMUN

11001-1-23-2051

11001-1-23-2051

11001-1-23-2051

11001-1-23-2051

11001-1-23-2051

11001-1-23-2051

UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1791	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1792	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1793	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1794	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1795	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1796	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1797	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1798	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1799	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1800	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1801	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1802	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1803	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1804	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1805	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1806	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1807	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1808	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			781,92	0,00	664,00	0,00	87,52	0,00
<b>RESUMEN NIVEL DIECISIETE O DECIMO SEPTIMO PISO</b>								
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS							781,92	
ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES							6,00	
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES							175,75	
ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO							0,00	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO							933,64	
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA							664,00	
<b>NIVEL DIECIOCHO O DECIMO OCTAVO PISO</b>								
UBICACIÓN	NOMENCLATURA	TIPO	CONSTRUIDA		PRIVADA		COMUN	
			CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA	CERRADA	ABERTA
TORRE 1	1801	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1802	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1803	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1804	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1805	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1806	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1807	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 1	1808	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1801	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1802	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1803	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1804	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1805	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1806	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1807	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
TORRE 2	1808	V.I.S.	46,97		41,50		5,47	
SUB TOTAL APARTAMENTOS			781,92	0,00	664,00	0,00	87,52	0,00
<b>RESUMEN NIVEL DIECIOCHO O DECIMO OCTAVO PISO</b>								
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS							781,92	
ÁREAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES							6,00	
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES							175,75	
ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO							0,00	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO							933,64	
ÁREA PRIVADA EN VIVIENDA							664,00	
<b>NIVEL CUBIERTAS</b>								
<b>RESUMEN NIVEL CUBIERTAS</b>								
ZONAS COMUNALES: DEPOSITOS COMUNALES							25,00	
ÁREAS COMUNES: ÁREAS TÉCNICAS, CIRCULACIONES, ESTRUCTURA, ESCALERAS Y ASCENSORES							87,00	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO							113,00	
ÁREAS LÍNEAS: ZONAS VERDES							340,00	

CUADRO RESUMEN	
TOTAL AREA ILOTE	3664,48
TOTAL AREA CONSTRUIDA	26884,84
TOTAL AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	16341,12
TOTAL AREA CONSTRUIDA PRIVADA	15886,84
AREA NETA VENIBIL EN VIVIENDA	54534,24
TOTAL AREA CONSTRUIDA PRIVADA EN ESTACIONAMIENTOS	1385,40
TOTAL ZONAS COMUNALES	749,28
TOTAL AREA CONSTRUIDA COMUN	10244,72
AREA CONSTRUIDA COMUN DE USO EXCLUSIVO	5,56
AREAS VERDES EN PRIMER PISO	1272,87
AREAS VERDES EN OTROS PISOS	930,28



EXPEDIDA  
17 JUL 2023

3  
280

Expediente n.º 24-1-0703 del 7 de marzo de 2024

Resolución n.º 11001-1-24-0476 del 20 de marzo de 2024

Por la cual se prorroga el término de vigencia de la licencia de urbanización y construcción otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B-50 INT 2 de la localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

#### CONSIDERANDO

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué licencia de urbanización y construcción mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 con vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 7 de mayo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba.

Que, con radicación n.º 24-1-0703 del 7 de marzo de 2024, la sociedad Construcciones y Diseños Planificados S.A.S., con NIT 900644979-3, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso P.A. Parque de Teusa, presentó la solicitud de prorroga de la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021.

Que, igualmente, se solicitó cambiar el constructor responsable designado por el arquitecto Mauricio Vesga Rivero, con cédula de ciudadanía n.º 11336097 y matrícula profesional n.º 2570015964 CND, quien demuestra su idoneidad y experiencia conforme con el Capítulo IV de la Ley 400 de 1997, y acepta la designación como constructor responsable.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021:

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prorroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prorroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.



*Continuación Resolución n.º 11001-1-24-0476 del 20 de marzo de 2024*

*Por la cual se prorroga el término de vigencia de la licencia de urbanización y construcción otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba*

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el arquitecto Mauricio Vesga Rivero manifestó, bajo gravedad de juramento, que las obras autorizadas en la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

**RESUELVE**

- ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la licencia de urbanización y construcción, otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba, a la sociedad Construcciones y Diseños Planificados S.A.S., con NIT 800644979-3, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso P.A. Parque de Teusa, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.
- PARÁGRAFO PRIMERO.** La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.
- PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 se mantienen.
- PARÁGRAFO TERCERO.** Esta prórroga rige a partir del **7 de mayo de 2024**.
- ARTÍCULO SEGUNDO.** DESÍGNASE a el arquitecto Mauricio Vesga Rivero, con cédula de ciudadanía n.º 11338097 y matrícula profesional n.º 2570015964 CND, como constructor responsable.
- ARTÍCULO TERCERO.** NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.
- ARTÍCULO CUARTO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10)

281

Continuación Resolución n.º 11001-1-24-0476 del 20 de marzo de 2024

Por la cual se prorroga el término de vigencia de la licencia de urbanización y construcción otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0449 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la Cl. 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba

días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia-Rabón  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: **1 ABR 2024**

4  
28  
282

Expediente n.º 25-1-1280 del 8 de abril de 2025

**Resolución n.º 11001-1-25-0507 del 15 de abril de 2025**

Por la cual se prorroga por segunda vez el término de vigencia de la licencia de urbanización y construcción otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.**

**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué la licencia de urbanización y construcción mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 con vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 7 de mayo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba.

Que este Despacho otorgó la primera prórroga a la vigencia de la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 por doce (12) meses adicionales, mediante la Resolución n.º 11001-1-24-0476 del 20 de marzo de 2024, extendiendo su vigencia hasta el 7 de mayo de 2025.



Que, con radicación n.º 25-1-1280 del 8 de abril de 2025, la sociedad Construcciones y Diseños Planificados S.A.S., con NIT 900644979-3, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso P.A. Teusa, presentó la solicitud de segunda prórroga de la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021.

Que, igualmente, se solicitó cambiar el constructor responsable designado por el Ingeniero Omar Henry Parada Páez, con cédula de ciudadanía n.º 19412248 y matrícula profesional n.º 25202-22212, quien demuestra su idoneidad y experiencia conforme con el Capítulo IV de la Ley 400 de 1997, y acepta la designación como constructor responsable.

Que las licencias urbanísticas y sus revalidaciones pueden ser objeto de una segunda prórroga, de acuerdo con el parágrafo 7 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 y el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, adicionados de manera transitoria por el Decreto 74 de 2025, hasta el 30 de junio de 2026.

Que, en virtud de estas disposiciones normativas, las solicitudes de segunda prórroga deben presentarse «dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular».

Que la solicitud de segunda prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

283

Continuación Resolución n.º 11001-1-25-0507 del 15 de abril de 2025

Por la cual se prorroga por segunda vez el término de vigencia de la licencia de urbanización y construcción otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.**

ACCÉDASE a la solicitud de segunda prórroga de la licencia de urbanización y construcción, otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, para el predio de la CL 133 B 95B 50 INT 2 de la localidad de Suba, a la sociedad Construcciones y Diseños Planificados S.A.S., con NIT 900644979-3, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fidelcomiso P.A. Teusa, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

**PARÁGRAFO PRIMERO.**

Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Resolución n.º 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 se mantienen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**

DESÍGNASE a el Ingeniero Omar Henry Parada Páez, con cédula de ciudadanía n.º 19412248 y matrícula profesional n.º 25202-22212, como constructor responsable.

**ARTÍCULO TERCERO.**

NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

**ARTÍCULO CUARTO.**

INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón D.P.  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: 12 MAY 2025