RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Informe de Supervisión

CONTRATO No. 374 DE 2023

1. INFORMACIÓN DEL CONTRATO

Número del Contrato	CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL No. 374-2023
Objeto	Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Villa Javier, utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria.
Colaborar	TRIADA S.A.S. – NIT 800.179.736-3
Fecha de Suscripción del Contrato	13 de octubre de 2023
Plazo de Ejecución	Indeterminado pero determinable según las fases del proyecto (para fines de garantías: 36 meses contados desde la suscripción).
Fecha de Suscripción Acta de Inicio	07 de noviembre de 2023
Supervisión	De conformidad con la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN se estableció en los siguientes términos: *"CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – SUPERVISIÓN: La supervisión de este contrato estará a cargo de la Subgerente de Desarrollo de Proyectos de la Empresa o de quien designe el representante legal de RenoBo o su delegatario."* Por lo señalado, se realizó la designación de la supervisión del Contrato de Colaboración Empresarial No. 374 de 2023 a la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos. Odalis Cristina Laviera Martinez – Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos – Desde el 12 de septiembre de 2024.

Informe de Supervisión

EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO

De acuerdo con lo descrito en la CLÁUSULA TERCERA – OBLIGACIONES DEL COLABORADOR EN SU CALIDAD DE COLABORADOR EMPRESARIAL, se establecieron las siguientes obligaciones:

DETALLE DE INFORME DE ACTIVIDADES DE CONFORMIDAD CON LAS OBLIGACIONES		
N°	**OBLIGACIÓN**	**ACTIVIDADES**
1	Constituir y remitir a RenoBo la garantía mencionada en el presente Contrato de Colaboración Empresarial dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial.	De acuerdo con la información identificada en el expediente contractual, el contratista aportó la póliza en los términos pactados para desarrollo del contrato y se encuentran vigentes de conformidad con la Cláusula Décimo Quinta - Garantías.
2	Vincularse mediante la firma del Otrosí integral al contrato de fiducia mercantil de RenoBo y la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria para vincularse al patrimonio subordinado, en los términos establecidos en el Anexo 4 – Esquema fiduciario (documento que hace parte integral de este contrato).	De acuerdo con la información identificada en el expediente contractual, la compañía TRIADA SAS fue vinculada al PAS Villa Javier a través de la suscripción del Otrosí Integral No. 6 al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Urbanismo y Administración y Pagos suscrito con la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., con fecha de firma del 30 de enero de 2024 conforme certificado expedido por la fiduciaria.
3	Aportar todos los documentos requeridos para la suscripción del Otrosí del contrato fiduciario respectivo, para que se vincule al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) como fideicomitente COLABORADOR, dentro del plazo definido en el Anexo 4 - Esquema fiduciario.	
4	Presentar a RenoBo un cronograma del desarrollo del proyecto inmobiliario, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; el mismo se incorporará al Otrosí del Contrato de Fiducia Mercantil como anexos.	De acuerdo con la información identificada en el expediente contractual, la compañía TRIADA S.A.S. presentó el cronograma inicial el 17/11/2023, con inicio de obra previsto para mayo de 2024 y entrega de viviendas en febrero de 2025. Posteriormente, mediante comunicación del 16 de junio de 2025 y su actualización formal remitida el 25 de septiembre de 2025, con radicado E2025009150 y asunto “Actualización del cronograma general del proyecto Villa Javier”,

		informó un ajuste al cronograma general como consecuencia de los avances en licenciamiento, la gestión fiduciaria pendiente y trámites administrativos en curso. El cronograma actualizado contempla: (i) licencia de construcción en firme desde el 1 de julio de 2025, con aprobación de 104 unidades de vivienda; (ii) comercialización del 100% de dichas unidades; (iii) inicio de obra condicionado a la formalización del otrosí integral para habilitar la hipoteca y el crédito constructor; y (iv) proyección de entrega de viviendas en diciembre de 2026. La aprobación del nuevo cronograma se encuentra en trámite ante el comité fiduciario.
5	Presentar a RenoBo una modelación financiera preliminar del proyecto inmobiliario, discriminando la fuente prevista de los recursos, en los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, para su aprobación; la misma se incorporará al Otrosí del Contrato de Fiducia Mercantil como anexo	De acuerdo con la información identificada en el expediente contractual, la compañía TRIADA SAS aportó la modelación financiera en los términos previstos.
6	Cumplir con las obligaciones definidas en el Otrosí del contrato de fiducia mercantil con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. No existirá ningún tipo de subordinación ni vínculo laboral entre el COLABORADOR y RenoBo, ni de su personal con RenoBo.	Durante la fase preoperativa, prevista en el Otrosí Integral No. 6 al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Urbanismo, Cláusula Quinta – Fases en las que se desarrollará el objeto del contrato, el desarrollador adelantó la definición técnica de los diseños, los trámites de licenciamiento urbanístico y la radicación para valoración ante el IDPC (radicado 20245110056092 del 26/06/2024). Adicionalmente, acreditó el punto de equilibrio, obtuvo la licencia de construcción en firme (01/07/2025) y remitió la totalidad de documentos y estudios exigidos (literales A–K de la Cláusula Quinta del Otrosí Integral No. 6 al Contrato de Fiducia Mercantil). Actualmente, la obligación se encuentra en curso y

		supeditada a la suscripción del Otrosí integral al contrato fiduciario, el cual permitirá formalizar la hipoteca a favor del acreedor garantizado, habilitar el crédito constructor y dar inicio a la Fase Operativa y/o de Construcción.
7	Realizar el aporte al PAS de los recursos dinerarios necesarios para la ejecución del proyecto de vivienda de conformidad con el Otrosí del Contrato Fiduciario respectivo	El desarrollador efectuó el aporte anticipado del 100% del valor pactado por el predio, correspondiente a $2.006.560.000, el día 24/02/2025, recursos que ingresaron al Encargo Fiduciario No. 125.0003334 – Aportes Fideicomitente Gestor. Posteriormente, el 01/04/2025, se realizó la restitución fiduciaria de dichos recursos a favor de RenoBo, conforme a la Instrucción Fiduciaria S2025001193. De esta manera, se encuentra cumplida la obligación relacionada con los aportes dinerarios al PAS y se garantiza la disponibilidad de recursos para la fase preoperativa. No obstante, se deja constancia de que la formalización del Otrosí integral al contrato fiduciario sigue siendo un requisito indispensable para concluir la fase preoperativa, habilitar la constitución y registro de la hipoteca a favor del acreedor garantizado y permitir el acceso al crédito constructor, condición necesaria para iniciar la Fase Operativa y/o de Construcción.
8	Desarrollar el proyecto inmobiliario de conformidad con las disposiciones contenidas en los documentos de los procesos de selección, la propuesta presentada por el oferente y lo acordado en el Otrosí del Contrato Fiduciario respectivo	Durante la fase preoperativa, el desarrollador ha adelantado la definición técnica de los diseños y los trámites de licenciamiento, logrando la obtención de la licencia de construcción mediante Resolución No. 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025, la cual quedó en firme el 01/07/2025. Adicionalmente, se acreditó el punto de equilibrio y se alcanzó el 100% de la comercialización de las 104 unidades aprobadas en la licencia, con lo cual

		se cumple uno de los hitos centrales del proyecto. No obstante, para dar inicio a la Fase Operativa y/o de Construcción, el proyecto se encuentra condicionado a la firma del Otrosí integral al contrato fiduciario, requisito indispensable para la constitución de la hipoteca a favor del acreedor y de esta manera garantizar la gestión del crédito constructor. Dicho Otrosí está previsto para octubre de 2025, y con su suscripción se habilitará la ruta de inicio de obra.
9	Cancelar, a través del PAS y a favor de RenoBo, el valor ofrecido por el predio conforme lo establecido en la forma de pago, en los documentos del proceso de selección y sus anexos y en el contrato fiduciario.	El Fideicomitente Desarrollador optó por la modalidad de pago anticipado del 100% del valor residual del predio, correspondiente a $2.006.560.000, con el fin de habilitar la utilización del inmueble como garantía para solicitar el crédito constructor. El desembolso se realizó el 24/02/2025 y se restituyó fiduciariamente a RenoBo el 01/04/2025, de acuerdo con la Instrucción Fiduciaria S2025001193.
10	Mantener actualizado su domicilio mientras esté vigente el Contrato de Colaboración Empresarial y seis (6) meses más.	La compañía TRIADA SAS no cambió su domicilio durante el período de supervisión.

Productos

Como producto en los términos de la propuesta contratada al desarrollador a través del proyecto Villa Javier se aprobó en la licencia de construcción un total de 104 unidades de vivienda distribuidas así: 53 unidades VIP y 51 unidades VIS.

2. ESTADO FINANCIERO

2.1 Valor del Contrato

VALOR	VALOR
Valor inicial	$. 2.006.560.000
Adiciones o modificaciones	N/A
Valor total	$. 2.006.560.000

2.2 Resumen Financiero

A pesar de que la forma de pago pactada en la Cláusula Novena – Forma de Pago establecía la cancelación del predio en tres cuotas equivalentes al 10%, 40% y 50%, condicionadas al cumplimiento de hitos específicos, el Fideicomitente Desarrollador, en aplicación del literal “b. Pago anticipado para evaluar la posibilidad de hipotecar un predio” del numeral 6.1.2.6. “Respecto de la financiación” del Anexo 4 Esquema Fiduciario de las bases del proceso de selección, manifestó la necesidad de gestionar un crédito constructor como fuente de financiación del proyecto. En consecuencia, optó por realizar de manera anticipada el pago del 100% del valor residual pactado a favor de RenoBo, de conformidad con la regla que dispone que, en caso de requerirse la utilización del predio como garantía, la Empresa deberá haber recibido la totalidad del valor pactado. Dicho pago se compone de un mínimo del 90% a ser aportado directamente al Patrimonio Autónomo Subordinado – PAS, y el 10% restante proveniente de los recursos recaudados en el mismo fideicomiso, circunstancia que deberá ser certificada por la Fiduciaria.

Con corte al 31 de agosto de 2025, el Patrimonio Autónomo Subordinado – Villa Javier presenta un balance financiero consolidado. Los activos ascienden a $2.680.974.812,79, conformados por recursos líquidos, aportes en especie del Fideicomitente Desarrollador y los inmuebles vinculados al proyecto. Los pasivos corresponden a $653.680.986,01, derivados de los costos asumidos para la ejecución, mientras que el patrimonio neto se ubica en $2.027.293.826,78, resultado de la diferencia entre los bienes fideicomitidos y las obligaciones registradas.

En cuanto a la composición del patrimonio contable, la distribución de los derechos fiduciarios refleja la participación de cada fideicomitente sobre el total de los bienes administrados. El PA Matriz registra una participación de $310.354,14, equivalente al 0,0153%; RenoBo cuenta con $20.107.962,09, correspondiente al 0,9919%; y Triada S.A.S. concentra la mayor participación con $2.006.875.510,55, equivalente al 98,99%. Esta distribución es certificada mensualmente por la Fiduciaria Colpatria, que determina el valor proporcional de cada fideicomitente en relación con los bienes fideicomitidos..

Nota: De conformidad con la CLÁUSULA SEPTIMA – VALOR DEL CONTRATO; el valor del contrato de colaboración empresarial corresponde al valor residual ofrecido por la compañía desarrolladora del Tríada SAS en la fase de selección como retribución a RenoBo por el aporte de los lotes para desarrollo del proyecto.

3. GARANTÍAS

Según la **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - GARANTÍAS- establece las siguientes**:

Informe de Supervisión

#PÓLIZA	RIESGOS A AMPARAR DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	VIGENCIA		Valor
		Desde	Hasta	
1505003319901	Cumplimiento del contrato de colaboración empresarial	07/11/2023	07/05/2027	$ 601.968.000,00

4. SEGUIMIENTO A LOS RIESGOS PREVISTOS EN LA CONTRATACIÓN

Diligencie de acuerdo con los riesgos consignados en la matriz de riesgos del contrato.

¿Se han materializado los riesgos de contratación?	**SI**		**NO**	X
Justificación (En caso de ser afirmativo el riesgo):	N/A			

5. OBSERVACIONES Y CONSTANCIAS FINALES

El presente informe de supervisión se emite con base en el expediente contractual y en calidad de supervisora designada a partir del 12 de septiembre de 2024; en consecuencia, el informe cubre el período comprendido entre dicha fecha y la fecha de suscripción del presente informe.

Con base en la revisión del expediente contractual, en los soportes allegados por la Fiduciaria y el desarrollador, así como en la información actualizada remitida por este último el 25 de septiembre de 2025, se deja constancia de lo siguiente:

i) El proyecto Villa Javier cuenta con licencia de construcción ejecutoriada desde el 1 de julio de 2025, expedida por la Curaduría Urbana No. 1, la cual aprobó el desarrollo de 104 unidades de vivienda VIS/VIP.

ii) Dichas 104 unidades aprobadas en licencia se encuentran actualmente 100% comercializadas, y el desarrollador acreditó el punto de equilibrio ante la Fiduciaria.

iii) El inicio de obra se mantiene condicionado a la formalización del otrosí integral al contrato de fiducia, requisito indispensable para la constitución de la hipoteca y el desembolso del crédito constructor. RenoBo, la Fiduciaria y la entidad financiera han sostenido mesas de trabajo para ajustar el texto final, cuya firma se proyecta para la primera semana de octubre de 2025.

iv) En materia de gestión sectorial, se requiere permiso de intervención en espacio público y articulación con el IDPC, cuyo trámite aún no ha podido radicarse debido a que la Fiduciaria ha supeditado la emisión de coadyuvancias o poderes a la suscripción del otrosí integral.

v) Conforme al cronograma actualizado del desarrollador, la entrega de viviendas se proyecta para diciembre de 2026, ajustando los tiempos inicialmente previstos y reflejando los retrasos derivados del licenciamiento, la gestión fiduciaria pendiente y la coordinación con entidades sectoriales.

En lo relativo a las obligaciones de RenoBo (Cláusula Cuarta), esta Dirección deja constancia de: a) PAS vigente administrado por Fiduciaria Scotiabank Colpatria; b) realización de los aportes correspondientes a la fase preoperativa; c) recepción y análisis del cronograma y la modelación financiera preliminar (con observaciones); y d) acompañamiento y supervisión contractual a través de comités, requerimientos formales y verificación de habilitantes.

La supervisión reitera que el cumplimiento de las obligaciones contractuales, técnicas, legales y de calidad recae en el colaborador, sin perjuicio de la vigilancia a cargo de las autoridades competentes. Los soportes documentales que acreditan los hitos aquí señalados reposan en el expediente contractual.

Se deja constancia igualmente de que en el expediente reposan los comprobantes de pago al Sistema de Seguridad Social exigidos contractualmente.

Así mismo, la información y los soportes del proyecto pueden ser consultados en el siguiente enlace: https://drive.google.com/drive/folders/1PSpZBrXmXJ637jm1uc3D4ec_yOZe4nNN.

El presente informe se suscribe en Bogotá, D.C., el 29 de septiembre de 2025.

ODALIS CRISTINA LAVIERA MARTINEZ
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Supervisor del contrato No. 374 de 2023

Elaboró: Santiago Martinez Saenz – Contratista Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Revisó: Laura Campuzano – Contratista Abogado de la Subgerencia de Ejecución de Proyectos

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Designación Supervisor

Contrato	X	Convenio		No.	374-2023
Tipo	CONTRATO DE OTRO				
Contratista	TRIADA S.A.S.			CC o Nit	800179736
Plazo	36 meses				
Valor Contrat	$0.00				
Objeto	Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Villa Javier, utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria.				

Bogotá D.C., 12 de septiembre del 2024

Cordial Saludo,

LAVIERA MARTINEZ ODALIS CRISTINA
DIRECTOR/A TECNICO/A DE ASESORIA Y DISEÑ

Le informo que, de acuerdo con lo establecido en el contrato de la referencia, ha sido designado como SUPERVISOR, razón por la cual debe realizar la vigilancia, control y seguimiento de la ejecución del mismo.

Para verificar el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, debe consultar la CARÁTULA en el JSP7.

Es importante tener en cuenta, que quienes ejerzan la supervisión, deberán entre otras actividades publicar las certificaciones de cumplimiento y/o informes, en la plataforma del SECOP II, así como efectuar la vigilancia, control y seguimiento a la ejecución del contrato/convenio citado, para asegurar el logro exitoso de los objetivos y finalidades que se persiguen, en los términos, condiciones y especificaciones pactadas.

Así mismo, me permito recordar que la Supervisión se sujetará a lo dispuesto en los artículos 83 y 84 Ley 1474 de 2011, el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de LA EMPRESA y demás normas que regulen la materia. Entre las funciones principales del Supervisor, están las siguientes:

1. Habilitar el inicio de la ejecución del contrato de la referencia en la plataforma SECOP II.
2. Adelantar todas las gestiones relacionadas con la ejecución del contrato a través de la plataforma del SECOP II.
3. Verificar que el contratista publique, en la plataforma del SECOP II, los informes de ejecución y/o factura y que los mismos sean aprobados.
4. Expedir constancia oportuna sobre el cumplimiento de las obligaciones del contratista, para efectos de realizar el pago del contrato y publicarla en la plataforma del SECOP II, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Empresa para tal efecto.
5. Verificar el pago de los contratistas y reflejar el mismo en la plataforma SECOP II.
6. Cumplir con lo establecido en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios.

Es preciso recordarle que como supervisor usted responderá civil, penal, fiscal y disciplinariamente por los hechos u omisiones que les fueren imputables y que causen daño o perjuicio a la Empresa o a terceros, derivados de la ejecución de los contratos sobre los cuales haya sido designado como supervisor, según lo dispuesto en la ley.

Cordialmente,

Dirección de Gestión Contractual

DATOS ENVÍO
NOMBRE: AGENCIA DE SEGUROS MC ALLISTER E HIJOS ASOCIADOS LTDA
DIRECCION:
CIUDAD: BOGOTA, D.C.-BOGOTA

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

DATOS DEL TOMADOR

NOMBRE: TRIADA S A S
IDENTIFICACIÓN: 800179736-3
TELÉFONO: 6541000 3114621263
DIRECCIÓN:
CIUDAD: BOGOTA, D.C.

OBSERVACIONES: Modificacion De Datos Generales + Traslado..CERTIFICADO DE MODIFICACION

SEGURO DE CUMPLIMIENTO

CERTIFICADO DE MODIFICACION

Póliza N°: 1505003319901
Certificado: 1 **N°:** 000
Fecha de Expedición: 10/04/2025

	DESDE	HASTA
VIGENCIA DEL SEGURO	07/11/2023 (Día Mes Año) A las 00 horas	07/05/2027 (Día Mes Año) A las 24 horas
VIGENCIA DEL CERTIFICADO	07/11/2023 (Día Mes Año) A las 00 horas	07/05/2027 (Día Mes Año) A las 24 horas

ASEGURADO

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C	830144890-8

BENEFICIARIOS

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C	830144890-8

DATOS DEL ASESOR

NOMBRE	TELÉFONO	% DE PART.
AGENCIA DE SEGUROS MC ALLISTER E HIJOS ASOCIADOS LTDA	6209836	100%

DATOS DE LA PÓLIZA

CUMPLIMIENTO A FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

OBJETO DEL CONTRATO

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

OBJETO

ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES CONTRATO 374-2023 CONTRATO: COLABORACIÓN EMPRESARIAL

OBJETO DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL: ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES EN QUE EL COLABORADOR Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ - RENOBO PARTICIPARÁN EN EL PROYECTO INMOBILIARIO VILLA JAVIER, UTILIZANDO COMO VEHÍCULO FIDUCIARIO EL PAS CONSTITUIDO POR RENOBO PARA TAL EFECTO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA. EL COLABORADOR DEBERÁ EJECUTAR EL PROYECTO URBANÍSTICO BAJO SU CUENTA Y RIESGO Y DE CONFORMIDAD A LA OFERTA PRESENTADA. LA EJECUCIÓN COMPRENDE ENTRE OTROS, LOS PROCESOS DE PLANEACIÓN, ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS, PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTOS, TRÁMITE DE LICENCIA URBANÍSTICA, CONSTRUCCIÓN, ENTREGA DE LAS OBRAS A LAS ENTIDADES DEL DISTRITO, COMERCIALIZACIÓN, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES, ENTRE OTROS RELACIONADOS CON EL DESARROLLO DE UN PROYECTO.

EL COLABORADOR DEBERÁ PARTIR DEL ESQUEMA BÁSICO QUE PRESENTÓ EN SU OFERTA Y DEBERÁ PARTICIPAR EN LOS TALLERES DE EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD HABITACIONAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO. LAS OBRAS DE URBANISMO Y DE MITIGACIÓN DE RIESGO, SI LAS HUBIERE, SERÁN EJECUTADAS POR EL COLABORADOR CON CARGO A LOS RECURSOS QUE AL EFECTO LE SUMINISTRE RENOBO.

NOTA:
LA PRESENTE SE EMITE BAJO LA PÓLIZA ÚNICA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN 27/04/2015-1327-P-05-CU-0000000000052.

CONS.1351234

POR MEDIO DEL PRESENTE ANEXO SE TRASLADA LA VIGENCIA DE LOS AMPAROS CONTRATADOS BAJO LA PRESENTE POLIZA, SEGUN ACTA DE INICIO FIRMADA EL DIA 07 DE NOVIEMBRE DE 2023.

NOTA: LOS DEMAS TERMINOS NO MODIFICADOS CONTINUAN EN IGUALDAD DE CONDICIONES.

****

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

OBJETO DEL CONTRATO

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Póliza a la cual accede
N°:1505003319901

AMPAROS

CÓDIGO	COBERTURA	DESDE	HASTA	VALOR ASEGURADO	VALOR PRIMA
1505004364301	CUMPLIMIENTO	07/11/2023	07/05/2027	$ 601,968,000	$ 0

Código de Clausulado que aplica: 22/12/2017-1327-P-05-CU-0000000000050-00DI. Consulte este clausulado en la página **www.segurosbolivar.com**

Si desea actualizar información de este documento, tiene a su disposición los siguientes canales:

- Por correo electrónico: contacto@segurosbolivar.com.
- Por contacto telefónico: Desde celular marcando #322, para Bogotá 3122122 y para fuera de Bogotá 018000 123 322.
- Por correo físico: Avenida El Dorado No. 68 B-31 Piso 10 en la ciudad de Bogotá.

$ VALORES A PAGAR

VALOR DE LA PRIMA:	$ 0
IVA PRIMA:	$ 0
TOTAL A PAGAR	**$ 0**



Firma Representante Legal

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR

Póliza a la cual accede
N°:1505003319901

Seguros Comerciales Bolívar S.A.

SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.

NIT: 860002180-7

Certifica que la póliza de Cumplimiento Nº **1505003319901** endoso **1** expedida el **10/04/2025** por un valor de **$ 0** incluido el IVA, no expirará por falta de pago de la prima, al igual que los certificados o anexos que se expidan con fundamento en ella, ni podrá ser revocada unilateralmente, ya que para todos los efectos legales se considera pagada bajo el acuerdo de pago de primas que se tiene con el tomador de la misma, a través del Acuerdo de Digitación en Línea y/o del acuerdo con su Intermediario de Seguros.

Dado en Bogotá a los 10 días del mes de Abril de 2025.

Firma Representante Legal

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Página en blanco

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

OTROSÍ INTEGRAL No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE URBANISMO Y ADMINISTRACIÓN Y PAGOS SUSCRITO ENTRE METROVIVIENDA (Hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C) NIT 830.144.890-8 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER

I. **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa como vocera y administradora del fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fiducia CDJ 53-2013 denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, (en adelante **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**).

II. **CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES,** mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.251.447, en su calidad de Subgerente de Planeamiento y Estructuración, nombrada mediante nombrada mediante Resolución No. 015 del 17 de enero de 2024 con acta de posesión No. 001 de 2024, y quien de acuerdo con la delegación ordenada mediante Resolución 294 de 2023 actúa en nombre y representación de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo**, (Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital), fusionada mediante el Acuerdo de número 643 de 2016 por el Concejo de Bogotá D.C., empresa que comparece en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR**, obrando de conformidad con el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, (en adelante el **FIDEICOMITENTE GESTOR**);

III. **ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO** mayor de edad, domiciliado (a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.143.357 quién obra en condición de Representante Legal de **TRIADA S.A.S.,** sociedad identificada con NIT. **800.179.736-3**, con domicilio en Bogotá, según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quién en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

IV. **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante **LA FIDUCIARIA**.

LOS **FIDEICOMITENTES GESTOR, DESARROLLADOR y CONSTITUYENTE,** se denominarán conjuntamente **"LOS FIDEICOMITENTES"** y éstos junto con **LA FIDUCIARIA** se denominarán **LAS PARTES;**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

LAS PARTES han convenido celebrar el presente otrosí integral al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo y administración y pagos con el fin de transformarlo en un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** que se regirá por las cláusulas adelante contenidas, y en lo no previsto en ellas, por las normas que regulen la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que de conformidad con lo establecido en los artículos 13 de la ley 80 de 1993, 93 de la ley 489 de 1998 y 93 de la Ley 1474 de 2011 que modifica el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, cuando las Empresas Industriales y Comerciales del Estado desarrollen actividades comerciales con el sector privado y/o público, o en mercados regulados, se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales. En ese sentido, se rigen por lo dispuesto en los artículos 845 del código de comercio y en general por las reglas del Derecho Privado sin llegar a desconocer los principios generales de la administración pública y el régimen aplicable de inhabilidades e incompatibilidades para contratar.

2. Que, para el desarrollo armónico, equilibrado y coordinado de las actuaciones Urbanas de gran impacto, la Ley 388 de 1997 en su artículo 113 prevé que es indispensable la implementación de actuaciones urbanas integrales, con el fin de garantizar una mejor utilización del suelo, a través de instrumentos de gestión urbana del suelo y de la participación coordinada y concentrada del sector público y privado.

3. Que el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 dispone que los patrimonios autónomos construidos conforme a lo establecido por la referida norma podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables de los proyectos de construcción de vivienda de Interés Prioritario, a los cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

4. Que, en ese sentido la referida norma dispone que para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, poden ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

5. Que, mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Concejo Distrital de Bogotá dispuso fusionar por absorción a METROVIVIENDA, en la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. – ERU, la cual en adelante se denominará EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

6. Que mediante Acuerdo No 004 del 21 de octubre de 2016 *Por el cual se adopta la estructura organizacional, la planta de personal y se definen las funciones de las dependencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C" y mediante Decreto 464 del 21 de octubre de 2016 "Por medio del cual se armonizan los elementos de la estructura de la Empresa de Renovación y Desarrollo

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Urbano de Bogotá D. C. y se dictan otras disposiciones." se perfeccionó el proceso de fusión mencionado y a partir de la fecha el nombre de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ es EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

7. Que, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., tiene por objeto, según la dispuesto en el artículo cuarto, del Decreto Distrital antes mencionado: "I. Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes; 2. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la ley”.

8. Que así mismo, dentro de sus funciones constitucionales y legales la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., actúa como operador urbano público y tiene como misión liderar, promover, gestionar y coordinar programas y proyectos integrales de renovación y/o redesarrollo urbano, según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 4° del Acuerdo 643 de 2016.

9. Que el artículo 13 del Acuerdo 643 de 2016, dispone con relación a los contratos suscritos por Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.), "Subrogación de contratos. Los contratos y convenios celebrados por METROVIVIENDA, actualmente vigentes, se entienden subrogados en la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., la cual continuará con su ejecución y cumplimiento sin que para ello sea necesario la suscripción de documento adicional alguno. La documentación relacionada con cada uno de dichos contratos y convenios deberá allegarse, debidamente follada y relacionada, a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C., en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la expedición de los nuevos estatutos de la Empresa por parte de la Junta Directiva y la publicación del decreto que adopte la planta de personal resultado de la fusión."

10. Que, METROVIVIENDA (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.), y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y DE PAGO No. CDJ 53-2013 cuyo objeto es el "Administrar los predios que le sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES; administrar recursos que le sean transferidos por la Secretaria de Hábitat y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o METROVIVIENDA; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP; adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de METROVIVIENDA o a través de Convenios Interadministrativos; entregar suelo, y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todo los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes, y/o en proyectos de particulares en asocio con METROVIVIENDA y/o la Secretaria Distrital del Hábitat, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones de VIP y VIS, Decreto 075 de 23 de enero de 2013 y las normas que lo reglamenten, el Decreto 327 de 2004, en lo que no haya sido modificado por el precitado Decreto 075 de 2013, y las demás normas que lo modifiquen o sustituyan; administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se lleguen a definir por el COMITÉ FIDUCIARIO, de conformidad con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C., así como con lo que al efecto se determine en los decretos mediante los cuales se adopten los planes parciales y las unidades de gestión/actuación correspondientes".

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

11. Que, en el parágrafo primero de la cláusula primera de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y DE PAGO No. CDJ 53-2013, se previó que podrán establecerse patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados del matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos. Así mismo, se estableció en el mencionado parágrafo, que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto establezca el COMITÉ FIDUCIARIO.

12. Que mediante documento privado de fecha 09 de septiembre de 2014, se celebró entre METROVIVIENDA NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4, Y FIDUCIARIA COLPATRIA. NIT 800.144.467-6, CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA URBANISMO Y ADMINISTRACIÓN Y PAGO N° CDJ 127 DE 2014 (en adelante CONTRATO FIDUCIARIO), en virtud del cual se creó el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, cuyo objeto consiste entre otros: "1) Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, de todas las actividades inherentes a la contratación de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, si a ello hubiera lugar, así como los diseños, y/o estudios y/o posterior construcción de las obras de urbanismo del PROYECTO; y en caso que se acuerde por las partes y previa modificación integral al presente Contrato, la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO. Todo lo anterior de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO en observancia de las especificaciones técnicas de METROVIVIENDA, de las licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes, y de acuerdo con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C.

13. Que, Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) adelantó la invitación a presentar propuesta a las compañías que han trasladados cargas al Patrimonio Autónomo Matriz en cumplimiento de las disposiciones previstas en el Decreto 327 de 2004, para realizar la selección del CONSTRUCTOR y vincularse éste como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER.

14. Que las Sociedades CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A., Y GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S, presentaron en debida forma propuesta para adelantar el proyecto constructivo, denominado "VILLA JAVIER, ubicado en la dudad de Bogotá D.C.

15. Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR resultó adjudicatario en la convocatoria para la construcción del proyecto inmobiliario denominado VILLA JAVIER a realizarse sobre los predios identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicados en la ciudad de Bogotá.

16. Que el día 23 de diciembre de 2014 se suscribió OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE URBANISMO Y ADMINISTRACION Y PAGO N° CDJ 126 DEL 2014, SUSCRITO ENTRE METROVIVIENDA con NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4 Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA con NIT 800.144.467-6, en el cual se incluyeron las Matrículas Inmobiliarias de los inmuebles aportados, y el objeto en algunos numerales.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

17. Que el día 05 de junio de 2015 se suscribió otrosí N°o. 2 al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo y administración y pago N° CDJ 126 del 2014, suscrito entre METROVIVIENDA NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4, CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A., GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA. NIT 800.144.467-6, que recoge una reforma integral al contrato de fiducia antes mencionado y vincula a quienes conforman la parte denominada FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se definen las obligaciones de cada una de las partes y los lineamientos para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Villa Javier.

18. Que el 05 de junio de 2015, se suscribió el otrosí N°3, para modificar la cláusula vigésima octava del contrato, de modo que las pólizas de seguros se suscribieran a partir del acta de inicio de la construcción.

19. El cinco (5) de octubre de 2015, se suscribió el Otrosí N°4, a través del cual se amplió en cinco meses, el plazo para que METROVIVIENDA (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) obtuviera la licencia de Construcción y se estipuló el reconocimiento de los gastos en que incurrió EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en virtud de que en los primeros meses a partir de su vinculación se adelantaron diversas actividades de pre construcción, estudio de planos y reuniones con los arquitectos y diseñadores con el propósito de atender los requerimiento de la curaduría y complementar los estudios que Metrovivienda entregó en los meses siguientes a la firma del otrosí No. 2.

20. Que mediante comité fiduciario del 26 de septiembre de 2016 se instruyó por parte de los miembros del mismo, realizar la desvinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por mutuo acuerdo entre las partes, con relación a los Patrimonios Autónomos Subordinados Villa Javier, Restrepo y Calle 26, debido que a la fecha no se cuenta con licencias de construcción para desarrollar un proyecto inmobiliario, precisando que dicha desvinculación no generara afectación económica para el constructor.

21. Que el doce (12) de enero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el Otrosí número 5, a través del cual se desvinculo del fideicomiso, por mutuo acuerdo, a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, estableciéndose como naturaleza del negocio la de Administración de los inmuebles que componen el Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, sin que en esta decisión haya tenido injerencia alguna el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

22. Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelantó el proceso de selección ERU-SOP-01-2023, el cual tuvo por objeto seleccionar entre 1 y 6 desarrolladores para que por su cuenta y riesgo desarrollen 6 proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP.

23. Que dentro del proceso de selección se presentó la sociedad TRIADA S.A.S. identificada con NIT. 800.179.736-3 quien radicó propuesta el treinta y uno (31) de julio del dos mil veintitrés (2023) para el desarrollo inmobiliario sobre el predio Villa Javier, la cual fue seleccionada por el Comité Evaluador, luego del análisis correspondiente, como la mejor propuesta. Es así como suscribe el Contrato de Colaboración Empresarial número 374 del 13 de octubre de 2023 con la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo donde se estableció en las obligaciones del Colaborador la de vincularse al presente Contrato de Fiducia.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

24. Que los FIDEICOMITENTES tienen como objetivo la ejecución de un proyecto inmobiliario con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario denominado(s) VILLA JAVIER (el PROYECTO), que se desarrollará sobre los INMUEBLES identificados en las consideraciones anteriores, el cual se conformará de conformidad con lo aprobado en las licencias de construcción otorgadas por las autoridades competentes, y sus modificaciones en caso de que existan.

25. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realizará las labores de diseño, gerencia de obra, promoción, ventas y construcción del proyecto inmobiliario VILLA JAVIER, y por tanto será el único responsable del desarrollo de éste, frente a la FIDUCIARIA y frente a terceros compradores dentro del proyecto.

26. Que, si tuvieren que ejecutarse obras de urbanismo o de mitigación, tales obras serán ejecutadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con los recursos que para efecto suministre el FIDEICOMITENTE GESTOR.

27. Que LOS FIDEICOMITENTES son conscientes y entienden las implicaciones, consecuencias, riesgos y contingencias que resultan inherentes a la ejecución del objeto del presente contrato. Así mismo, desde ahora declaran que, con anterioridad a la firma de este contrato, de parte de LA FIDUCIARIA han recibido toda la información y asesoría necesarias para el entendimiento del mismo. Que LOS FIDEICOMITENTES dejan constancia en forma expresa y voluntaria que celebran este otrosí integral con el fin de realizar la modificación integral al Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier para transformarlo en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual tendrá por objeto administrar los bienes y las sumas de dinero aportadas por los FIDEICOMITENTES con el fin de llevar a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario Villa Javier con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio la sociedad TRIADA S.A.S. bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, técnica, y para tal efecto mediante el presente otrosí integral se vincula al FIDEICOMISO en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Modificar integralmente el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER** para transformarse en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual tendrá por objeto administrar los bienes y las sumas de dinero aportadas por los FIDEICOMITENTES con el fin de llevar a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario Villa Javier con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica.

CAPÍTULO I. PRELIMINARES

CLÁUSULA SEGUNDA: Para el presente contrato se **ENTENDERA:**

EL **FIDEICOMITENTE GESTOR, DESARROLLADOR Y CONSTITUYENTE,** se denominarán conjuntamente **"LOS FIDEICOMITENTES"** y éstos junto con **LA FIDUCIARIA** se denominarán **LAS PARTES;**

LAS PARTES han convenido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** que se regirá por las cláusulas adelante contenidas, y en lo no previsto en ellas, por las normas que regulen la materia, previas las definiciones contenidas en la siguiente cláusula.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA TERCERA: GLOSARIO: Para efectos del presente contrato, se establecen las siguientes definiciones:

1. **BENEFICIARIOS:** Los Beneficiarios del presente contrato son el **FIDEICOMITENTE GESTOR**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2. **BENEFICIARIOS FISCALES:** LOS FIDEICOMITENTES por cuanto son las entidades que perciben los rendimientos o mayores valores de los recursos del PROYECTO.

3. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el máximo órgano de gobierno del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del contrato, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos, así como tendrá a su cargo la definición de determinados lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario. Dicho Comité del Fideicomiso, funcionará de conformidad con lo establecido en el presente contrato, sin desconocer el Manual Operativo del presente negocio.

4. **CONTRATOS ACCESORIOS:** Son aquellos contratos que tienen como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella, dentro de los cuales se encuentra el contrato de comodato.

5. **EXCEDENTES:** Serán aquellas sumas de dinero generadas a favor de los **FIDEICOMITENTES** en el momento de la liquidación del negocio fiduciario, una vez se haya cumplido el objeto de este, se hayan atendido todas las obligaciones del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER** y se haya pagado a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. el valor pactado de los **INMUEBLES.**

6. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ constituido mediante el Contrato de Fiducia CDJ 53-2013, y quién aportará la suma correspondiente a TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($300.000).

7. **FIDEICOMITENTE GESTOR:** Es la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - ERU, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, fusionada mediante el Acuerdo de número 643 de 2016 por el Concejo de Bogotá D.C., quien aportará los **INMUEBLES** y será Fideicomitente Gestor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC VILLA JAVIER,** donde velará porque la **FIDUCIARIA** cumpla con el objeto del contrato, así como de las obligaciones de **LAS PARTES** que se acuerden en el presente contrato.

8. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad **TRIADA S.A.S.,** identificada con NIT 800.179.736-3 quién tendrá como obligación principal desarrollar, comercializar, escriturar y entregar por su cuenta y riesgo el **PROYECTO.**

   PARÁGRAFO – (APLICABLE PARA LOS FIDEICOMITENTES). El valor de los aportes de **LOS FIDEICOMITENTES** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC VILLA JAVIER,** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

9. **FIDUCIARIA:** Es la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., con NIT 800.144.467-6.

10. **INMUEBLES:** Son los predios identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se ejecutará el **PROYECTO.**

11. **PERITO:** Será el tercero designado por la entidad crediticia con quien el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adquiera un crédito constructor para financiar el Proyecto, quien se encargará de realizar visitas periódicas y presentará informes de visita y avance de obra del Proyecto.

12. **MANUAL OPERATIVO:** Guía que permite definir y poner en práctica las políticas, normas y procedimientos que rigen los diferentes trámites operativos; estos incluyen los jurídicos, contractuales, contables y de pago relacionados con la ejecución del PA MATRIZ Contrato CDJ 053-2013 y sus diferentes Patrimonios Autónomos Subordinados y Derivados, en virtud de lo establecido en el presente Contrato de Fiducia, en lo que le sea aplicable, por cuanto el mismo hace parte integral del presente Contrato de Fiducia.

13. **PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Masa de bienes y derechos conformados para un fin específico, administrados por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y que para efectos del presente contrato se denominará PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – VILLA JAVIER con NIT 830.053.994-4.

14. **PROMETIENTES COMPRADORES:** Son las personas que decidieron o decidirán a futuro invertir recursos en el **PROYECTO** denominado **VILLA JAVIER** con el fin de adquirir una o varias unidades de vivienda VIS/VIP, para lo cual suscribirán el respectivo contrato de promesa de compraventa.

15. **PROYECTO.-** Se trata de la construcción de un proyecto inmobiliario denominado **VILLA JAVIER** que se desarrollará sobre los predios identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP y se encuentra conformado por cincuenta y un (51) unidades de vivienda de interés prioritarioo y cincuenta (50) unidades de vivienda de interés social,s, lo anterior de acuerdo con lo que sea aprobado en la licencia de construcción, y sus modificaciones en caso de que existan.

16. **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO:** Es la consecución del apalancamiento financiero necesario para adelantar y finalizar la construcción, basado en el costo de esta, determinado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto. Tal punto de equilibrio financiero, medido contra un número de ventas, y la verificación del logro de este, correrá por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Adicional, se entenderá como el cumplimiento de las condiciones técnicas y jurídicas que permitan determinar y garantizar la viabilidad del desarrollo integral del **PROYECTO;** el cumplimiento de estas condiciones (financieras, técnicas y jurídicas) será verificado por la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO.**

17. **SUPERVISOR:** Será el funcionario designado por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C. para realizar el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero. En la Etapa Preoperativa será quién autorice los giros que deba hacer el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para el pago de las obligaciones que se llegaren a generar con ocasión de la ejecución de obras de urbanismo y mitigación, exclusivamente.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

18. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los **INMUEBLES** sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO,** los cuales serán prometidos en venta a los **PROMETIENTES COMPRADORES** y posteriormente transferidos a éstos.

19. **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES:** Es el valor que le corresponde al **FIDEICOMITENTE GESTOR** por su aporte inicial de los **INMUEBLES** y que ha sido ofertado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propuesta económica para participar como desarrollador en la ejecución del **PROYECTO.**

20. **VENTA:** Para efectos del punto de equilibrio se entenderá por venta la suscripción de promesas de compraventa de las unidades de vivienda inmobiliaria que surgirán del Proyecto.

CAPÍTULO II. OBJETO

CLÁUSULA CUARTA – OBJETO Y FINALIDAD: El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, tiene como objeto y finalidad constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el que se permita el desarrollo del **PROYECTO**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, y técnica. Este contrato de fiducia mercantil es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES**, ni **LOS BENEFICIARIOS** mientras existan obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO**.

De acuerdo con lo anterior, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá las siguientes finalidades, en desarrollo del cumplimiento del objeto del presente Contrato:

1. En los términos del presente contrato, la FIDUCIARIA recibió de parte del **FIDEICOMITENTE GESTOR** y mantiene a título de fiducia mercantil los **INMUEBLES** y sus mejoras sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas.

2. Los **INMUEBLES** del **FIDEICOMISO**, serán entregados en comodato precario mediante documento privado a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

3. Suscribir todos los contratos, escrituras públicas, permisos, licencias, actas de terminación o liquidación de contratos, coadyuvancias y en general aquellos documentos necesarios para la consecución del objeto del **FIDEICOMISO**, Cuando en el presente contrato no se haya previsto facultad expresa para ello, la FIDUCIARIA requerirá instrucción de los **FIDEICOMITENTES GESTOR Y/O DESARROLLADOR** según corresponda

4. Recibir a título de fiducia mercantil los recursos y demás bienes que aporten **LOS FIDEICOMITENTES** con el fin de llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica.

5. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la construcción del **PROYECTO,** el cual realizará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica, cuando cumpla con las condiciones técnicas, financieras y legales descritas en este documento.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

6. Transferir a título de beneficio y restitución de aportes, según lo acordado en el presente contrato; los **EXCEDENTES**, rendimientos y utilidades en favor de los **BENEFICIARIOS**, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.

7. Una vez se haya llegado al **PUNTO DE EQUILIBRIO**, recibir y administrar los recursos de los **PROMETIENTES COMPRADORES** (a título de ingresos de terceros), en virtud de las promesas de compraventa suscritas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**,

8. Efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro autorizadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

9. Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** de todas las actividades necesarias de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de los **FIDEICOMITENTES,** para llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO.**

10. Permitir la comercialización «sobre planos» de las unidades del proyecto por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

11. Transferir por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que se deriven del **PROYECTO** a los **PROMETIENTES COMPRADORES** a título de compraventa. Para ello la **FIDUCIARIA** comparecerá en calidad de tradente y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de vendedor.

12. Una vez sean garantizadas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** para iniciar las obras del **PROYECTO;** teniendo presente el costo de la mismas, y que este costo sea reflejado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto presentando por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aprobado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** (condiciones que en todo caso deberán garantizar el desarrollo integral del **PROYECTO).** La **FIDUCIARIA**, en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deberá revisar la información que sirva de soporte para demostrar el cumplimiento de dichas condiciones con el objeto de garantizar, en especial, el cierre financiero del **PROYECTO** como requisito para iniciar las obras, que puede estar conformado por las siguientes posibles fuentes de financiación: i) recursos propios; ii) recursos de los adquirentes según sus respectivos planes de pago; iii) subsidios de vivienda según el flujo que defina la Secretaría Distrital del Hábitat, y/o iv) recursos de terceros, tales como créditos o inversiones. RenoBo sólo admitirá utilizar los **INMUEBLES** como garantía frente a terceros si el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** ha sido cancelado en su totalidad y previamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; RenoBo no aportará suma alguna de dinero para el desarrollo del **PROYECTO**, salvo que se requiera ejecutar obras de urbanismo o de mitigación.

13. Constituir gravamen hipotecario sobre los INMUEBLES en favor de la entidad que otorgue crédito para financiar la construcción, siempre y cuando el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** haya sido cancelado.

14. Otorgar el mandato en favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para la facturación de las ventas de **EL PROYECTO**, en los términos más adelante señalados.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En desarrollo del objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento de este, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista. Así mismo en desarrollo del objeto ya referido, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

podrá ejecutar todas las operaciones, celebrar todos los contratos y realizar todos los actos que directamente se relacionen con el objeto antes descrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no tiene la condición de constructor, vendedor ni comercializador, no responderá en ningún caso por defectos ni por vicios originados o derivados directa o indirectamente de la construcción y/o de la titulación de los **INMUEBLES** objeto de administración, así lo acepta irrevocablemente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quienes mantendrán en todo tiempo indemne a la **FIDUCIARIA** respecto de acciones de terceros y se obligan a asumir y/o reembolsar todos los gastos, sin limitación, en que incurra la **FIDUCIARIA**. Esta estipulación será aceptada también en forma irrevocable por todos y cada uno de los **PROMETIENTES COMPRADORES** de los **INMUEBLES** y deberá incluirse en los respectivos contratos de promesa de compraventa, y de transferencia. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** renuncia a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial, extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza, que se relacione directa o indirectamente y, de igual forma, los adquirentes finales de los **INMUEBLES** harán igual renuncia en los respectivos contratos de promesa de compraventa, y de transferencia a cualquier otro título. En todo caso el obligado al saneamiento de tales situaciones será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en cuanto concierne a la construcción del **PROYECTO** y **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** en cuanto concierne al aporte de los **INMUEBLES** y demás aportes que realice al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO TERCERO.- Con ocasión de la cuenta por pagar que se debe registrar a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES** que transfieran recursos al **FIDEICOMISO** en virtud de los pagos acordados en la promesa de compraventa, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga con ocasión de la firma del presente documento, frente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a mantenerlos indemnes frente a cualquier reclamación o proceso judicial que surja con ocasión del mencionado registro de la cuenta por pagar a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, a partir de la suscripción del presente documento.

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, asumirá la defensa de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto de cualquier actuación realizada por los **PROMETIENTES COMPRADORES**, en contra de estos últimos, con ocasión del registro de la cuenta por pagar, a partir de la suscripción del presente documento.

La presente manifestación presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni cumplimiento de condición, para solicitar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del presente documento.

CLÁUSULA QUINTA. – FASES EN LAS QUE SE DESARROLLARÁ EL OBJETO DEL CONTRATO: El **PROYECTO** se ejecutará por etapas así:

FASE PREOPERATIVA: Tiene por objeto ejecutar las actividades que permitan la determinación y viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**, la ejecución de estudios y diseños, así como la implementación de la estrategia de comercialización del **PROYECTO**, de manera que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda lograr el **PUNTO DE EQUILIBRIO**.

Esta etapa inicia con la vinculación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y culmina con la declaratoria del cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez revisado por la **FIDUCIARIA**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

Esta fase incluye:

I. Recibir como aporte del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, los **INMUEBLES** destinados al desarrollo del **PROYECTO**, previo estudio de títulos favorable, sobre los cuáles se desarrollará el **PROYECTO** por parte de la dirección de predios de la misma Entidad.

II. **LA FIDUCIARIA** por instrucción del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, entregará mediante documento privado, a título de comodato precario la custodia y tenencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este desarrolle en los términos que se establezcan en el contrato fiduciario el **PROYECTO** y será quién responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **PROMETIENTES COMPRADORES** del **PROYECTO**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES.**

III. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO**, si lo hubiere, y las instrucciones del **LOS FIDEICOMITENTES**, en todo caso será en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** o cuentas bancarias.

IV. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en esta etapa comercializar el **PROYECTO** (sobre planos)**.**

V. Coadyuvar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y/o al **FIDEICOMITENTE GESTOR**, en los trámites de solicitud de licencias, permisos, y demás autorizaciones que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.

VI. En esta etapa el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar el **PUNTO DE EQUILIBRIO** para pasar a la Fase Operativa y/o Construcción.

VII. En esta etapa el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a remitir (en copia simple) cuando se obtengan, la totalidad de planos, estudios, documentos y especificaciones de construcción pertinentes a la obra del **PROYECTO;** así como los documentos que se relacionan a continuación:

A. Copia de plan de implementación que hace las veces de licencia de urbanismo, licencia de construcción aprobada, pagada y vigente y radicación del permiso de ventas.
B. Planos y diseños arquitectónicos definitivos aprobados.
C. Estudio de suelo y recomendaciones de cimentación.
D. Diseño estructural.
E. Diseño eléctrico.
F. Diseño hidrosanitario.
G. Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos.
H. Especificaciones de acabados.
I. Programa general de obra.
J. Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta de Reglamento de Propiedad Horizontal.
K. Estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto.
L. Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el **PROYECTO.**

VIII. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, constituye un esquema fiduciario para las preventas del **PROYECTO**, con base en el cual se administra en encargos fiduciarios independientes los recursos que entregarán los **PROMETIENTES COMPRADORES** de cada una de las unidades de vivienda que surgirán del **PROYECTO**. Dichos recursos serán transferidos a título de cuenta por pagar al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para ser registrado como parte de pago de los **PROMETIENTES COMPRADORES** respectivos. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como constructor y prometiente vendedor del **PROYECTO** soportará en promesas de venta todas las ventas que

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

realice, sometidas a la condición de que se cumplan efectivamente los requisitos para iniciar la fase de construcción del **PROYECTO**.

FASE OPERATIVA Y/O CONSTRUCCIÓN: Esta etapa corresponde al desarrollo inmobiliario que se ejecuta a partir de los permisos y usos establecidos en las licencias de urbanismo y construcción. Dicha fase será desarrollada por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, inicia con el acta de inicio de obras y a partir del certificado de cumplimiento del punto de equilibrio y culmina con la entrega de las obras a los **PROMITENTES COMPRADORES** y/o a quién los **FIDEICOMITENTES** instruyan, previa revisión SARLAFT por parte de la **FIDUCIARIA.**

El alcance de esta fase incluye:

I. Una vez acreditado el **PUNTO DE EQUILIBRIO** definido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y validado por la **FIDUCIARIA,** el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** iniciará las obras de construcción del **PROYECTO.**

II. El **FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR** deberá constituir las pólizas de todo riesgo constructor, en donde el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá la calidad de beneficiario, y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá mantener las pólizas vigentes por la duración de las obras.

III. Efectuar los giros a favor de quienes señale el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo al presupuesto aprobado y previo visto bueno del **INSPECTOR DE PAGOS,** hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

IV. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO**, si lo hubiere, y las instrucciones de los FIDEICOMITENTES, según corresponda, en todo caso en Fondos de Inversión Colectivas administrados por la **FIDUCIARIA** o cuentas bancarias.

V. Entrarán así mismo a ser parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** todos los dineros que se reciban por cuenta de las ventas del **PROYECTO**, para lo cual la **FIDUCIARIA** recaudará y entregará los estados de cuenta conforme a las promesas y demás documentos suscritos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para soportar tales ventas.

VI. Una vez individualizada jurídicamente cada unidad de vivienda, esto es, teniendo cada una su respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y finalizada la construcción de cada unidad, y disponiendo de los servicios públicos y acceso para poder ser estas usadas, se suscribirán por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor y constructor responsable, y la FIDUCIARIA como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de **TRADENTE**, con cada comprador, las escrituras de compraventa de cada una de estas unidades.

VII. Una vez presentada la certificación de avance de obra con un porcentaje de 70% por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previo visto bueno del SUPERVISOR se procederá a conciliar contablemente el **FIDEICOMISO**

VIII. La escrituración y entrega de las unidades del **PROYECTO,** se hará de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones, y las promesas de compraventa suscritas con los **PROMITENTES COMPRADORES.**

IX. Elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Reglamento de Propiedad Horizontal.

X. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** escriturará y entregará materialmente a cada comprador su unidad inmobiliaria, previa expedición del Certificado Técnico de Ocupación otorgado por el Supervisor Técnico Independiente y su respectiva protocolización en el folio de matrícula de la unidad inmobiliaria del comprador, en los términos de las Ley 1796 de 2016 y demás normas en la materia.

FASE DE LIQUIDACIÓN:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

I. Una vez cumplido el objeto del **FIDEICOMISO,** pagadas todas las obligaciones de este y entregados los excedentes a los **FIDEICOMITENTES,** se podrá liquidar el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de conformidad con lo acordado más adelante.

CLÁUSULA SEXTA. - BIENES FIDEICOMITIDOS: El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** estará conformado por los siguientes bienes:

1. Los **INMUEBLES**, transferidos por **El FIDEICOMITENTE GESTOR** y con su respectivo estudio de títulos positivo realizado por la Dirección de Predios de la misma Entidad, en los términos previstos en el presente contrato a título de fiducia mercantil.

Predio	Localidad	Dirección	Matrícula	CHIP	Área
Villa Javier	San Cristobal	CL 8 SUR 6 11 CL 8 SUR 6 19 KR 6 8 31 SUR KR 6 8 51 SUR INT 1 KR 6 8 61 SUR KR 7 8 28 SUR KR 7 8 40 SUR KR 7 8 62 SUR KR7826SUR KR 7 8 66 SUR KR 6 8 43 SUR KR 6 8 49 SUR KR 6 8 51 SUR CL 8 SUR 6 09 KR 6 8 21 SUR	50S-853427 50S-853428 50S-171806 50S-1119633 50S-187397 50S-192610 50S-116908 50S-616531 50S-751225 50S-40404308 50S-149913 50S-436925 50S-187399 50S-563050 50S-1108633	AAA0001ADJH AAA0001ADHY AAA0001ADMS AAA0001ADRU AAA0001ADSK AAA0001ADDM AAA0001ADCX AAA0001ADAF AAA0001ADEA AAA0001ACZE AAA0001ADNN AAA0001ADOE AAA0001ADPP AAA0001ADKL AAA0001ADLW	2.815,07 m2

Estos **INMUEBLES** deberán encontrarse saneados en cuanto a su titulación y deberán estar debidamente determinadas las áreas de terreno destinadas al **PROYECTO,** según lo informado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

Serán igualmente parte de los bienes fideicomitidos todas las mejoras, edificaciones, obras de todo tipo e instalaciones que se realicen sobre los **INMUEBLES,** y se entenderán como aporte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

2. Recursos dinerarios que serán aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO.** Con la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** aportará la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($300,000.oo), con la cual se aperturará un encargo fiduciario cuyo titular será el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

3. Recursos dinerarios derivados de las preventas en el marco de la comercialización del **PROYECTO**, aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

4. Recursos dinerarios transferidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para atender el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES.**

5. Recursos dinerarios derivados del crédito otorgado para el desarrollo del proyecto.

6. Las mejoras que accedan a los **INMUEBLES**, las cuales deberán ser indicadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y activadas por la **FIDUCIARIA**. En el evento, en que se pretendan aportar mejoras al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se requerirán los mismos soportes, pero adicionalmente será necesario anexar las copias de las facturas.

7. Recursos suministrados por el FIDEICOMITENTE GESTOR para atender el costo de las obras de urbanismo y mitigación, cuando ello se requiera.

8. Rendimientos financieros de los recursos dinerarios que reciba el **FIDEICOMISO** en especial los derivados de los siguientes:

   A. Los dineros derivados de las preventas, los cuales serán aportados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Sin embargo, estos recursos no ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** hasta tanto la **FIDUCIARIA** no tenga copia auténtica de la Radicación del Permiso de Ventas.
   B. Los dineros entregados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el desarrollo de las obras de urbanismo y mitigación.
   C. Los dineros derivados de las ventas luego del punto de equilibrio.
   D. Los desembolsos de los créditos individuales que a los **PROMITENTES COMPRADORES** les sean otorgados por los financiadores respectivos.
   E. Los recursos provenientes de subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda del **PROYECTO.**
   F. Los recursos de los subsidios de vivienda que aporten los **PROMITENTES COMPRADORES** para su cierre financiero.

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se verá incrementado con los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES** y los demás bienes y recursos de que trata la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Los recursos dinerarios que sean aportados al **FIDEICOMISO** deberán ser dispuestos por la **FIDUCIARIA** en las subcuentas que para el efecto se instruyan**,** durante el lapso de recibo de recursos y hasta que se destinen al cumplimiento del objeto; la **FIDUCIARIA** podrá invertirlos, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA,** y/o en Cuentas Bancarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – EL FIDEICOMITENTE GESTOR podrá solicitar a la **FIDUCIARIA** la restitución por el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES,** contra el desembolso realizado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En dicho momento, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá los derechos fiduciarios equivalentes que representan los **INMUEBLES dependiendo del pago realizado** y **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** para seguir ostentando la calidad de fideicomitente deberá hacer un aporte o un porcentaje del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** que se contabilizará en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como su aporte.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO. - RENDIMIENTOS Y UTILIDADES. Los rendimientos y utilidades que produzcan los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se destinarán al desarrollo del objeto del presente Contrato en los mismos términos y condiciones aquí estipulados para los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS.**

Para la disposición de los rendimientos y utilidades que produzcan los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se tendrá en cuenta: (i) lo establecido en el ordenamiento legal distrital o nacional en la materia; (ii) lo establecido en la ley respecto de las obligaciones urbanísticas; (iii) lo establecido en los conceptos emitidos por la Secretaria Distrital de Hacienda o la entidad competente en la materia; (iv) lo establecido en los convenios interadministrativos públicos o privados de los cuales se derivan las fuentes de recursos de los proyectos o negocios fiduciarios, toda vez que en los mismos se define su uso o destinación específica y (v) Las decisiones e instrucciones que se impartan desde el COMITÉ FIDUCIARIO en esta materia. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la diferenciación conceptual que existe entre rendimientos y utilidades pues de allí también se deriva su uso.

PARÁGRAFO CUARTO. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – TRANSFERENCIA: Los INMUEBLES identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fueron transferidos por Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá) al PAS VILLA JAVIER, mediante Resolución No. 270 del 23 de diciembre de 2014.

PARÁGRAFO.- La **FIDUCIARIA** no responde por hechos materiales y/o legales que puedan llegar a afectar los **INMUEBLES**, tales como, expropiaciones, cesiones obligatorias, gravámenes de cualquier clase y cualquier otra clase de afectaciones sea que tengan origen público o privado y así lo aceptan en forma irrevocable **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes renuncian a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza en contra de la **FIDUCIARIA** que se relacione directa o indirectamente con lo antes señalado. Teniendo en cuenta que los INMUEBLES ya se encuentran transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, a partir de la suscripción del presente documento el obligado será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, salvo que tales hechos tengan causa anterior a su vinculación

CLÁUSULA OCTAVA. - TENENCIA DE LOS INMUEBLES: LA FIDUCIARIA entregará mediante documento privado, a título de comodato precario la custodia y tenencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este desarrolle en los términos del presente contrato, el **PROYECTO** y será quien responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **PROMETIENTES COMPRADORES** del proyecto, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES**. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se comprometerá a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

y a efectuar la vigilancia y protección del bien, comunicando a **LA FIDUCIARIA** cualquier acto de perturbación de la propiedad. **LA FIDUCIARIA** podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé al bien un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se comprometerá a entregar el bien, junto con las mejoras en él efectuadas, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a más tardar el quinto día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación de hacer será exigible con la sola presentación de este contrato, sin necesidad de constitución en mora. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá cancelar a título de multa al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega de los **INMUEBLES**, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

PARÁGRAFO.- Toda vez que los **INMUEBLES** sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (en calidad de COMODATARIO) a título de comodato, **LA FIDUCIARIA** (en calidad de COMODANTE) no responderá por la conservación, mantenimiento, custodia, gastos y demás aspectos que se relacionen directa o indirectamente con los **INMUEBLES** y así lo acepta en forma irrevocable el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **PROMETIENTES COMPRADORES,** quienes renuncian a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza en contra de la **FIDUCIARIA** que se relacione directa o indirectamente **.**

CLÁUSULA NOVENA. – AVALÚOS. Por la tipología del negocio fiduciario y por el monto por el que reconocerán éstos en la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las Partes manifiestan que no hay lugar a hacer avalúos sobre el INMUEBLE. En todo caso y en el evento en que se requiera, por cualquier causa, hacer una valoración del INMUEBLE, podrá ser será contratada y pagada por los FIDEICOMITENTES y realizada por un experto independiente y que tenga capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la valoración de inmueble, con la periodicidad que será determinada por los BENEFICIARIOS y, desde ahora, los FIDEICOMITENTES liberan a la FIDUCIARIA de cualquier obligación y responsabilidad respecto de tal valoración y/o por la omisión de los FIDEICOMITENTES en su contratación, caso este último en que el FIDUCIARIO podrá dar por terminado el presente Contrato. O podrá ser aportado por el FIDEICOMITENTE GESTOR y elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital -UAECD- entidad que tiene dentro de sus funciones "Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten (Acuerdo 257 de 2006, adicionada por el Acuerdo 761 de 2020) De cualquier forma, el FIDUCIARIO no responderá por la contratación de tal valoración, los terceros a quienes el FIDEICOMITENTE les encargue hacerla, la idoneidad de éstos ni por el contenido de dicha valoración.

CLÁUSULA DÉCIMA. - RESPONSABILIDAD: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (en su calidad de COMODATARIO) responderá ante **LA FIDUCIARIA** (en calidad de COMODANTE) y ante los terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES** entregados a título de comodato precario. Así mismo el COMODATARIO se comprometerá a darle al **INMUEBLES** el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección del bien, comunicando al COMODANTE cualquier acto de perturbación de la propiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Se dejará constancia expresa que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y COMODATARIO es el constructor, promotor y gerente del **PROYECTO**. En consecuencia, es el responsable de los eventos previstos en el contrato de Fiducia, razón por la cual responderá por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO.** Por lo tanto, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y COMODATARIO quien responderá por todo concepto ante la **FIDUCIARIA** en calidad de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

COMODANTE y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO,** en las condiciones establecidas en el presente contrato de fiducia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (en su calidad de COMODATARIO) acepta y autoriza a la **FIDUCIARIA** en calidad de COMODANTE para que establezca en las escrituras de compraventa de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, que quien saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Artículo 1895 y 1897 del Código Civil) y todos los demás que se pudieran llegar a presentar además de los casos previstos en la Ley, en todo momento será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Igualmente autoriza para que se indique y se deje constancia que **LA FIDUCIARIA** y COMODANTE no es constructor, gerente, promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción, y que por lo tanto, será **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (en su calidad de COMODATARIO) quien responderá por los mencionados conceptos ante **LA FIDUCIARIA** y COMODANTE y los **PROMETIENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda del **PROYECTO,** especialmente en lo que se refiere a la calidad y estabilidad de las unidades del **PROYECTO.** La transferencia de las unidades de vivienda se realizará en las condiciones establecidas dentro del contrato de Fiducia mencionado en el presente acto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES: Como se indicó en las definiciones dicho beneficio debe ser asumido y pagado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a favor del **FIDEICOMITENTE GESTOR** en los términos y condiciones definidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propuesta técnica y económica con la cual se vincula al **PROYECTO**, esto es la suma de DOS MIL SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS ($2,006,650,000.oo), como se detalla a continuación:

a. Pago con Recursos Recaudados por el Proyecto

Pago	Porcentaje	Plazo Máximo	Documento para Verificación
1	**10%**	Treinta (30) días calendario posteriores a la certificación por parte de la Fiduciaria del cumplimiento por parte del DESARROLLADOR de las condiciones para el inicio de las obras del proyecto inmobiliario.	Certificación por parte de la Fiduciaria
2	**40%**	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del treinta por ciento (30%) de las unidades del proyecto inmobiliario.	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las unidades
3	**50%**	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del sesenta por ciento (60%) de las unidades del proyecto inmobiliario.	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las unidades

b. Pago Anticipado

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

En caso de que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** requiera utilizar el predio como garantía de un Crédito Constructor, el **FIDEICOMITENTE GESTOR** deberá haber recibido el 100% del valor pactado del predio. **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar como mínimo el 90% de dicho valor al **FIDEICOMISO** y el 10% restante podrá provenir de los recursos recaudados por el Proyecto en el mismo **FIDEICOMISO**, lo cual deberá certificar la **FIDUCIARIA**.

En la medida en que se restituya al **FIDEICOMITENTE GESTOR** su **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES**, los derechos fiduciarios que conforman el activo del **FIDEICOMISO** asociados al aporte de los **INMUEBLES,** irán siendo adquiridos de manera proporcional por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

EL FIDEICOMITENTE GESTOR para seguir ostentando la calidad de fideicomitente deberá hacer un aporte o un porcentaje del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** que se contabilizará en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como su aporte.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - INSTRUCCIONES ESPECIALES: Para el desarrollo del presente contrato **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

1. Recibir y mantener a título de fiducia mercantil los **INMUEBLES** y sus mejoras sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas.

2. **LA FIDUCIARIA** registrará en la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el valor por concepto de mejoras y/o construcciones que vayan siendo efectuadas en los INMUEBLES y que le sean reportadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con las normas legales de contabilidad.

3. Con los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** realizar el giro a los proveedores, contratistas, constructores y de los demás gastos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO,** de acuerdo con la instrucción, la aprobación y validación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo al presupuesto aprobado, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

4. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO,** y las instrucciones del **LOS FIDEICOMITENTES**, según corresponda en todo caso en Fondos de Inversión colectivas administradas por la **FIDUCIARIA,** o cuentas bancarias.

5. Registrar todas las operaciones contables del fideicomiso.

6. Otorgar con cargo al **FIDEICOMISO** la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, el cual debe ser proyectado y tramitado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO**.

7. Suscribir los documentos de coadyuvancia que sean necesarios diligenciar ante la Secretaría Distrital de Planeación, Curaduría Urbana, empresas de servicios públicos domiciliarios y demás autoridades distritales, departamentales y/o nacionales, por parte de él **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

8. Suscribir los documentos que deba tramitar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo de la construcción, tales como declaraciones y pago de tributos, servicios públicos y los seguros que requiera la entidad que otorgue la financiación del **PROYECTO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

9. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien comparecerá en su calidad de prometiente vendedor del **PROYECTO**, suscribirá las promesas de compraventa de las unidades de vivienda resultantes de éste.

10. El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de mero tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de vendedor, enajenador y constructor responsable, transferirán las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos de promesa de compraventa, que para el efecto haya suscrito el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, siempre y cuando la **FIDUCIARIA** se encuentre notificada de los mismos y que el **PROMETIENTE COMPRADOR** haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del respectivo contrato. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** comparecerá en su calidad de constructor responsable, en las correspondientes escrituras públicas e indicando que saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y1897 del Código Civil) que se presenten en relación con los INMUEBLES.

11. Deducir de los recursos que se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio, y los gastos en que haya tenido en que incurrir en desarrollo del mismo, siempre y cuando cumplan con las autorizaciones correspondientes.

12. **LA FIDUCIARIA** rendirá cuentas comprobadas de su gestión a los **FIDEICOMITENTES**, por lo menos cada seis (6) meses y al momento de finalizar el presente contrato, en los términos establecidos por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de los informes mensuales que presente la **FIDUCIARIA** al **COMITÉ DEL FIDEICOMISO** de conformidad con lo indicado en el **MANUAL OPERATIVO**.

13. No obtenido el **PUNTO DE EQUILIBRIO** de ventas en el plazo previsto para ello, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con lo estipulado en la cláusula de liquidación.

Para efectos de la ejecución del **PROYECTO**, se ha previsto lo siguiente:

a) Las características básicas del **PROYECTO** y de las unidades que lo conformarán, son descritas en el documento denominado descripción del **PROYECTO VILLA JAVIER** que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. En cuanto a las unidades, se ha previsto que el Proyecto constará de cincuenta y un (51) unidades de vivienda de interés prioritario y cuarenta y nueve unidades de vivienda de interés social, no obstante, se tendrá en cuenta lo aprobado en las licencias de construcción y sus modificaciones si las hubiere.

b) En el caso de requerirse modificar alguno de los puntos anteriores, por razones constructivas, de logística o de mercado, se requerirá la notificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, y a los **PROMITENTES COMPRADORES** por escrito a la dirección electrónica que se tenga registrada, quienes en un lapso no mayor a cinco (5) días podrán desistir del negocio por dicha causa sin lugar a sanción alguna.

c) El desarrollo del **PROYECTO** se delimitará físicamente de acuerdo con la descripción del **PROYECTO** anexa a este contrato y lo aprobado en las licencias de construcción y sus modificaciones si las hubiere.

d) Conforme a lo indicado en la Cláusula Tercera, el desarrollo del **PROYECTO** tendrá 3 fases.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

e) Para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO** se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos técnicos, legales y financieros a cumplir durante la fase previa, no obstante son netamente enunciativos, pues el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será quien los determine: (i) Dentro de los requisitos técnicos, se encuentra el contar con todos los diseños para adelantar el **PROYECTO**, el cronograma y presupuesto de obra; (ii) Los requisitos legales consisten en contar con todas la licencias y permisos que se requieran para el urbanismo, división, construcción y ventas del **PROYECTO**, la existencia de un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por **LA FIDUCIARIA** o en su defecto realizado por la Dirección de Predios del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, en el sentido de que los **INMUEBLES** no presentan problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentran libre de condiciones resolutorias o gravámenes y haber hecho o planteado las contrataciones necesarias para adelantar la construcción; y (iii) los requisitos financieros consisten en conseguir el denominado punto de equilibrio financiero, esto es, el apalancamiento necesario para adelantar y finalizar la construcción, los cuales en este caso se han previsto teniendo como base las preventas del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - SEPARACIÓN PATRIMONIAL: Para todos los efectos legales, los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que hacen parte de éste **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con los que se obligan a transferir **LOS FIDEICOMITENTES** se constituye el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – VILLA JAVIER**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por **LA FIDUCIARIA**.

Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – BENEFICIARIOS: El **FIDEICOMITENTE GESTOR** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán la calidad de beneficiarios de la siguiente manera:

BENEFICIARIO	***PORCENTAJE***	***TIPO***
FIDEICOMITENTE GESTOR FIDEICOMITENTE APORTANTE	*100%*	*Inmuebles*
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	*100%*	*Recursos Dinerarios para el Proyecto de Vivienda*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Nota: Anualmente se definirán estos % de acuerdo con la participación que tenga determinada contablemente la fiduciaria como vocera y administradora del fidecomiso.

Nota: una vez pagado el inmueble por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y sea restituido en dinero el valor del inmueble al FIDEICOMITENTE GESTOR se hará necesario un aporte de $300.000 pesos por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR para que mantenga su calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR dentro del PATRIMONIO AUTONOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los beneficios de los FIDEICOMITENTES se determinan, así:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Respecto de las utilidades del **PROYECTO,** liquidables sobre las ventas totales de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que lo conforman, que se causarán contra la escrituración de tales Unidades y se liquidarán y pagarán en la siguiente forma:

Por las labores de promoción y comercialización del **PROYECTO** tendrá derecho a recibir una suma igual al 6,0% del valor real y total de las ventas netas del **PROYECTO**.

Liquidación y Forma de Pago. Este beneficio será liquidado y pagado durante el plazo establecido en el programa de obra para la ejecución de la construcción, en cuotas mensuales. Para el efecto el porcentaje del 6,0% se aplicará sobre las ventas estimadas según la factibilidad del **PROYECTO**, no obstante, durante la liquidación del **PROYECTO**, las partes deberán verificar que el 6,0% corresponda al valor real y total de las ventas netas del **PROYECTO**. La validación de este porcentaje estará en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien lo deberá certificar a la Fiduciaria previo al correspondiente pago.

Por las labores de Construcción tendrá derecho a recibir una suma igual al 10% del valor final de los costos directos del Proyecto

Liquidación y Forma de Pago. Este beneficio será pagado durante el plazo establecido en el programa de obra para la ejecución de la construcción, en cuotas mensuales. Para el efecto el porcentaje del 10% se aplicará sobre los costos directos de construcción del Proyecto, aceptados antes de la iniciación de la construcción en la factibilidad del Proyecto. No obstante, durante la liquidación del Proyecto, las Partes deberán verificar que el 10% corresponda al valor real y total de los costos directos de construcción del **PROYECTO**.

No obstante, lo anterior, ninguna suma de dinero podrá ser girada al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sino se verifica el cumplimiento de los siguientes requisitos:

i. Cumplimiento de las condiciones de **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO**

ii. Presentación de una certificación del avance de obra expedida por el **PERITO** al **FIDUCIARIO**; sólo sobre dicho porcentaje certificado por el **PERITO** se pagarán los honorarios de las labores de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**.

iii. Disponibilidad de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cumplidas primero las obligaciones de pago que requiera el desarrollo del **PROYECTO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

iv. Disponibilidad de recursos en la caja del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para efectuar los pagos de que trata el presente parágrafo.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibirá mensualmente vía anticipo de beneficio el 6,0% de las ventas y el 10% de los costos de construcción, en los términos y condiciones de que trata el presente parágrafo y siempre y cuando el flujo de caja del PATRIMONIO AUTÓNOMO así lo permita.

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA RenoBo: Su beneficio consiste en el pago del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES**, así como los rendimientos generados por sus aportes realizados para la realización de obras de urbanismo y de mitigación, si las hubiere, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Cuarta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el Fideicomitente Desarrollador podrá pedir a la Fiduciaria mediante comunicación escrita que le transfiera recursos a título de utilidades, anticipo de utilidades y/o restitución de aportes, siempre y cuando se hayan atendido las obligaciones de pago al **FIDEICOMITENTE GESTOR,** el proyecto se encuentre en un porcentaje de ejecución del 80% y cuando dentro del Fideicomiso existan los recursos suficientes 80% y cuando dentro del Fideicomiso existan los recursos suficientes para atender las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

PARÁGRAFO TERCERO:BENEFICIARIOS FISCALES: Son los FIDEICOMITENTES, quienes perciben los rendimientos o mayores valores de los recursos del **PROYECTO**, así mismo que la fuente de recursos de este **FIDEICOMISO** corresponde a la obligación urbanística, denominada provisión suelo VIS/VIP mediante compensación en dinero, el beneficiario fiscal es la Secretaria Distrital del Hábitat por ser el titular de los recursos y por tanto de sus rendimientos, también lo será la RenoBo de acuerdo con el porcentaje de participación de los recursos propios que aporte directamente o a través de alguno de sus fideicomisos y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por los recursos que aporte este último

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - PROMOCIÓN DEL PROYECTO: La gestión de ventas de las unidades de vivienda que conforman el **PROYECTO** será realizada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el tercero que éste designe, salvo que el **COMITÉ DEL FIDEICOMISO** en pleno tome una decisión diferente en la forma establecida en el presente contrato, esto es por unanimidad.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES** mientras existan obligaciones a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y no se cuente con previa aprobación de la **FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DE EL PROYECTO: Para la enajenación de las unidades de vivienda resultantes del proyecto se realizará el siguiente procedimiento:

1. Firma de los contratos de Promesa de Compraventa: Serán suscritas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud del presente contrato y el tercero interesado en adquirir la unidad de vivienda, las cuales deberán contener por lo menos los elementos que se describen a continuación:

   1.1. La determinación expresa e inequívoca de la unidad objeto de venta.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

1.2. La manifestación expresa del prometiente comprador de que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, 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 o precio del bien que se determine en dicho contrato.

1.3. La manifestación expresa del promitente comprador de que conoce y acepta que el valor de la promesa deberá consignarlo en favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** en la cuenta que para el efecto se le indique en el mismo contrato, debiendo conservar siempre sus comprobantes de pago y absteniéndose de entregar recursos en cuentas diferentes a la indicada o directamente a cualquier persona natural o jurídica, so pena de que no se reconozcan las sumas entregadas incumpliendo con los mecanismos establecidos.

1.4. La manifestación expresa de que conoce y acepta los plazos previstos para el desarrollo del proyecto.

1.5. La inclusión de las demás cláusulas que sean propias de la naturaleza de la promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. – LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el modelo de contrato de promesa de compraventa que deberá ser utilizado, de acuerdo con las estipulaciones del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** modifica cualquiera de las cláusulas del modelo de contrato de promesa de compraventa sin la autorización de **LA FIDUCIARIA**, será responsable ante este último y frente a los terceros por cualquier circunstancia que la modificación implique, evento en el cual deberá consignar en las cuentas del fideicomiso una suma igual a la estipulada como arras en el contrato de promesa de compraventa.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO.- LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el modelo de escritura pública de transferencia de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, la cual deberá ser suscrita por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mero tradente y por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor, enajenador y constructor responsable, en donde el adquirente declarará que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, 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 o precio del bien que se determine en dicho contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mero tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor, enajenador y constructor responsable, transferirán a los **PROMETIENTES COMPRADORES** las unidades de vivienda resultantes del proyecto de construcción que les corresponda, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el pago del precio pactado. Esta obligación se entenderá cumplida con la suscripción por parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como constructor responsable del proyecto suscribirá las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO declarando que transfiere las mejoras realizadas al lote sobre el cual se desarrolló el proyecto y que conoce y acepta cada una de las obligaciones que se desprenden del mismo, especialmente en lo que respecta a saneamiento de vicios redhibitorios y de evicción, y en los demás casos de ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, declarando que éste será quien salga al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y1897 del Código Civil). El **FIDEICOMITENTE GESTOR** será quien asuma la obligación de saneamiento por evicción en relación con el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrolló el **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - TERMINACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA: El presente Contrato terminará por (i) vencimiento del término de duración, (ii) agotamiento del objeto contractual, (iii) imposibilidad de desarrollar el objeto y (iv) por las demás causas previstas en el presente contrato y en la ley que no requieran pacto expreso. En estos eventos así se lo comunicará la **FIDUCIARIA** a los **FIDEICOMITENTES,** para proceder a la liquidación del Contrato conforme a las estipulaciones de éste.

También podrá terminarse anticipadamente por:

a. Causales legales o contractuales a que haya lugar, en cuyo caso, la **FIDUCIARIA** así deberá comunicárselo por escrito a los **FIDEICOMITENTES,** con una antelación mínima de quince (15) días calendario a aquel en que piense hacer efectiva la terminación;
b. Decisión judicial en firme que desconozca los derechos de la **FIDUCIARIA** y/o de los **FIDEICOMITENTES** sobre los **BIENES FIDEICOMITIDOS**;
c. Cualquier acción legal contra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que impida el desarrollo del objeto del presente Contrato;
d. Incumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES** a las obligaciones de pagar (i) la remuneración de la **FIDUCIARIA** y (ii) los gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando éste carezca de los recursos necesarios;
e. La apropiación indebida por parte de los **FIDEICOMITENTES** de cualquiera de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** pueda iniciar las acciones judiciales a que haya lugar por este hecho, y;
f. Cualquier circunstancia sobreviniente que impida la ejecución del presente Contrato de Fiducia y que no sea subsanada por los **FIDEICOMITENTES** en el término que para ello fije la **FIDUCIARIA**, si éste lo estima conveniente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Tratándose de terminación por el incumplimiento de las obligaciones de los **FIDEICOMITENTES** consistentes en pagar (i) la remuneración de la **FIDUCIARIA** o (ii) los gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando éste carezca de los recursos necesarios, o por cualquiera otra de las causales reguladas en el presente Contrato o en la ley, la **FIDUCIARIA** enviará a los **FIDEICOMITENTES** una comunicación manifestando su voluntad de terminar el presente Contrato para que los **FIDEICOMITENTES** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, subsane la causal de terminación consistente en su incumplimiento o cualquiera otra causal que sea subsanable. Hecha la subsanación, el Contrato continuará su desarrollo y, en caso contrario o en el evento en que los **FIDEICOMITENTES** guarden silencio, la **FIDUCIARIA** queda expresa e irrevocablemente autorizada por los **FIDEICOMITENTES** para terminar y liquidar el presente Contrato, incluso unilateralmente, previa rendición final de cuentas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La terminación anticipada del Contrato de Fiducia no implica incumplimiento o responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, ni generará indemnización a favor de los **FIDEICOMITENTES** salvo que la **FIDUCIARIA** viole la responsabilidad a que lo somete la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO. Terminado el presente Contrato, previamente a su liquidación y una vez pagados los pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y las comisiones fiduciarias, se restituirán los **BIENES FIDEICOMITIDOS** a los **FIDEICOMITENTES** o se transferirán a quien corresponda de conformidad con las instrucciones aquí contenidas o las que sea procedente impartir y la **FIDUCIARIA** deba acatar conforme a las estipulaciones del presente Contrato. La transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se hará en la forma prevista por la Ley para esta clase de activos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - EFECTOS DE LA TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Terminada la construcción del **PROYECTO** o una vez presentada alguna de las causales legales o contractuales para la terminación del presente contrato, se inicia la de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la construcción, remitirá el acta de terminación de la obra con toda la información necesaria para efectuar los pagos y el estado de las obligaciones y créditos en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con ocasión al desarrollo del presente proyecto.
2. **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** procederá al pago de los pasivos del fideicomiso y a la cancelación de todas las obligaciones contraídas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en desarrollo del objeto del presente contrato. En caso de no existir recursos suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** está en la obligación de suministrar al fideicomiso las sumas de dinero necesarias para cancelar dichas obligaciones. En caso de existir sobrecostos en el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumirá el pago de los mismos, realizando el pago directo.
3. **LA FIDUCIARIA** entregará a los **FIDEICOMITENTES** la rendición final de cuentas de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de las cuentas, se habrá terminado y liquidado satisfactoriamente el presente contrato y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el mismo, y se entenderá terminado sin más actos o requisitos. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para la **FIDUCIARIA**, gestiones directamente relacionadas con tal fin.
4. En caso de que una vez liquidado el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** reciba requerimientos por parte de la DIAN o de cualquier otra autoridad pública dentro de los dos (2) años siguientes a dicho evento, la **FIDUCIARIA** requerirá formalmente a **LOS FIDEICOMITENTES** para que éste asuma dicha obligación, so pena de repetir judicialmente contra él, y para cubrir las obligaciones derivadas de este evento, la **FIDUCIARIA** podrá conservar los pagarés suscritos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y hacerlos exigibles.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Si una vez realizados los pagos identificados en los numerales anteriores quedaren **EXCEDENTES**, serán puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** en los términos acordados en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento en que alguna de las partes de este contrato no sea localizable, la **FIDUCIARIA** procederá a la liquidación del presente contrato sin la comparecencia de la misma, siempre y cuando se haya remitido mediante correo certificado la rendición final de cuentas y haya transcurrido un término de diez (10) días hábiles desde la fecha de envío de la rendición final de cuentas. De existir saldos de recurso a favor de la

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

parte no localizable se constituirá por la **FIDUCIARIA** un depósito judicial a favor de tal parte y en caso de existir bienes de otra naturaleza el **COMITÉ DEL FIDEICOMISO** decidirá la forma de su realización.

CAPÍTULO III. ESTAMENTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - COMITÉ FIDUCIARIO: Es el órgano de coordinación y control del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual se encuentra por seis (6) miembros de la siguiente manera: dos (2) representantes del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dos (2) representantes del **FIDEICOMITENTE GESTOR,** un (1) miembro cuya elección se hará conjuntamente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y un (1) miembro de la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATIRMONIO AUTÓNOMO**, este último asistirá al Comité con voz pero sin voto, pero siempre contará con la facultad de veto. El Comité del Fideicomiso sesionará cuando **LAS PARTES** así lo soliciten o una vez semestralmente o cuando se requiera a partir de la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia, siendo su secretario **LA FIDUCIARIA**, quien deberá levantar las actas de este.

El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita de la **FIDUCIARIA** o de cualquiera de sus miembros, y cuando menos una vez en semestralmente o cuando se requiera en la ciudad de Bogotá, D.C., o en el lugar que sea indicado por la **FIDUCIARIA** en la convocatoria.

El Comité deliberará con la presencia de la totalidad de sus miembros y la toma de decisiones se hará por unanimidad.

Cada uno de estos miembros deberá presentarse a través de su representante legal o apoderado debidamente facultado, acreditando su calidad presentando el respectivo poder autenticado.

Adicionalmente a las previstas en el presente contrato, las funciones del **COMITÉ FIDUCIARIO** serán las siguientes:

a) Efectuar seguimiento al desarrollo de la obra que adelante el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR** a través de los informes que le presente este último; estos informes deben contemplar por lo menos:

   - Estados financieros mensuales del proyecto.
   - Informe sobre ejecución presupuestal.
   - Informe de avance físico contra programación.
   - Informe de aplicación del flujo de fondos.
   - Informe sobre el estado de desembolso y atención del costo de los créditos.

b) Aprobar o improbar los informes que le presente la **FIDUCIARIA** y los **FIDEICOMITENTES**.

c) Dar instrucciones a la **FIDUCIARIA** sobre la manera como debe actuar ante cualquier otra circunstancia o imprevisto que surja en el desarrollo del **PROYECTO**.

d) En caso de que a través de los informes de los **FIDEICOMITENTES** o de la **FIDUCIARIA** se determine que la inversión en la obra no corresponde a las sumas trasladadas, el Comité podrá dar instrucciones diferentes a la **FIDUCIARIA** para efectuar el desembolso de los recursos.

e) Exigir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR** el cumplimiento de los requisitos legales en lo que concierne a la obra, así como la constitución de las garantías estipuladas a los diferentes contratistas tales

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

como Póliza de Todo Riesgo, de Responsabilidad Civil y de Salarios - Prestaciones Sociales, así como las demás que sean necesarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. De cada reunión del Comité se elaborará un acta que será firmada por quienes actúen en ella, en donde se dejará constancia de la fecha, hora y lugar de la reunión, el nombre de los asistentes, indicando si comparecen en nombre propio o a través de apoderado, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y las constancias dejadas por los asistentes, la cual se asentará en una carpeta de actas de la **FIDUCIARIA**. Las decisiones consignadas en estas actas no tendrán la facultad de modificar el texto del presente contrato y en el evento de presentarse conflicto entre el contenido de éstas y el texto del contrato primarán las disposiciones contenidas en el contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. – SUPERVISOR DEL CONTRATO: Es el tercero designado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** para la verificación del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, sin perjuicio de las disposiciones legales relacionadas con la supervisión técnica del **PROYECTO,** que en todo caso estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** La persona designada por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** será comunicada expresamente por escrito remitido a la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En virtud del presente contrato la **FIDUCIARIA** adquiere los siguientes derechos y contraer las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1) Debitar cuando sea necesario de los recursos administrados, las sumas a que tenga derecho por concepto de comisión fiduciaria y demás gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En caso de no existir recursos dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2) Instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, en caso de que los **FIDEICOMITENTES** incumplan las obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que hacen parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

3) Invertir los recursos dinerarios que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en los Encargos Fiduciarios o en las Cuentas Bancarias.

4) Recibir los **BIENES FIDEICOMITIDOS** libres de todo tipo de cesiones, gravámenes, y/o limitaciones al dominio.
5) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.

6) Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

PARÁGRAFO: En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no lleguen a suministrar los recursos suficientes para cumplir con el objeto del presente contrato, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario, el cual dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de **LA FIDUCIARIA**, sin que ello implique ningún tipo de indemnización a favor de **LOS FIDEICOMITENTES.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

B. OBLIGACIONES: Las obligaciones estipuladas a cargo del FIDUCIARIO en las cláusulas precedentes, especialmente en las cláusulas de OBJETO Y FINALIDAD y, todas aquellas que en cumplimiento de ese objeto e instrucciones especiales sean contraídas por el FIDUCIARIO, únicamente serán atendidas con los **BIENES FIDEICOMITIDOS** adquiridos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a cualquier título y con ocasión de este Contrato de Fiducia, como lo dispone el artículo 1227 del Código de Comercio. Por lo tanto, cuando en este texto se mencione al FIDUCIARIO, como sujeto de esas obligaciones, se entenderá que se refiere al FIDUCIARIO, exclusivamente como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y que sus obligaciones quedan respaldadas con **los BIENES FIDEICOMITIDOS** y/o los activos vinculados a este Contrato de Fiducia, y no con los que integran el propio patrimonio del FIDUCIARIO.

En materia de administración e inversión de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

1. Recibir y administrar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** o por terceros que actúen por cuenta de éste, y los demás señalados en el presente contrato., en subcuentas independientes y destinarlos de manera exclusiva al desarrollo del **PROYECTO** de conformidad con las instrucciones que en tal sentido le sean impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.

2. Invertir **los BIENES FIDEICOMITIDOS**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria y/o en Cuentas Bancarias.

3. Una vez cumplido el objeto del Contrato de Fiducia y siempre que no existan pasivos, gastos ni costos a cargo del **FIDEICOMISO** constituido, restituir a **LOS FIDEICOMITENTES**, los recursos existentes en las cuentas del **FIDEICOMISO**. Esto no aplica para el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **BIENES FIDEICOMITIDOS** aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR se entienden ejecutados presupuestalmente y por ende no pueden considerarse excedentes de liquidez de los aportantes, sin embargo, estos deberán ser invertidos en los mismos activos financieros autorizados por el Decreto 1525 de 2008, para la inversión de excedentes de liquidez de los establecimientos públicos, o en Fondos de Inversión Colectiva que reúnan las condiciones allí previstas, y de acuerdo lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO**.

En materia de contabilidad de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

1. Llevar una contabilidad separada de los recursos administrados, de los de la **FIDUCIARIA** y de los otros fideicomisos que administre, así como de los activos administrado identificando de forma individual a cada uno de los aportantes;

2. Llevar contabilidad separada por fuente de financiación del programa y por etapas en caso de que el proyecto se desarrolle en más de una etapa, así como de los rendimientos generados por cada una de ellas;

En materia de ejecución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.

2. Suscribir los CONTRATOS ACCESORIOS que se requiera para la ejecución del PROYECTO y los documentos que sean necesarios, siempre y cuando se encuentre el FIDEICOMISO habilitado para tales actuaciones y se cuente con la respectiva instrucción.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

3. Permitir a los contratistas, desarrollar por su cuenta y bajo su exclusiva responsabilidad el objeto contratado para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales determinados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los procesos de selección correspondientes. En ningún caso, LA FIDUCIARIA será responsable de determinar los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales del PROYECTO, ni de los CONTRATOS ACCESORIOS por cuanto los mismos son responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

4. Realizar, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los pagos a los contratistas, o además terceros indicados por los FIDEICOMITENTES, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y solamente hasta la concurrencia de los mismos, previo exigencia y cumplimiento de los requisitos establecidos en el Manual Operativo y en el presente contrato.

5. Garantizar la seguridad electrónica, para que el sistema opere en forma segura y con mínimo riesgo de violación y/o suplantación, mediante certificación de firmas en la autorización y en el proceso de pago.

En materia de administración de **INMUEBLES** transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

1. Suscribir las actas de recibo material de los INMUEBLES donde se desarrollará el PROYECTO, una vez transferidos al FIDEICOMISO

2. Suscribir el contrato de comodato precario de los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** de acuerdo con lo indicado por el COMITÉ FIDUCIARIO.

3. Otorgar coadyuvancias todas las veces que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lo necesite con destino a efectuar trámites, permisos y autorizaciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario ante las diferentes entidades bien sea del orden municipal, departamental o nacional, poder que se otorgará máximo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su solicitud.

4. Transferir las unidades privadas resultantes del desarrollo del PROYECTO, en favor de los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos hayan cumplido con el plan de pagos establecido en las promesas de compraventa y de conformidad con las instrucciones dadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

5. Solicitar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las constancias de pago oportuno de los tributos que recaigan sobre los INMUEBLESS en que se ejecute el PROYECTO, desde el momento en que se entregue en comodato y hasta el momento en que los predios o parte de los mismos se mantengan bajo titularidad del FIDEICOMISO.

Otras obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**:

1. Cumplir el objeto y las obligaciones propias e inherentes del Contrato Fiduciario en las condiciones, modos y plazos determinados en el presente Contrato.

2. Garantizar, mediante certificación presentada al supervisor del contrato, previo a la suscripción del acta de inicio, que cuenta con una póliza global bancaria con las siguientes coberturas:

   a. Infidelidad de empleados propios y de terceros, que estén bajo su supervisión y control.

   b. Pérdidas de valores en predios, incluyendo desaparición misteriosa.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

c. Fraudes y falsificaciones, incluyendo las pérdidas derivadas de operaciones comerciales fraudulentas y engañosas.

d. Anexo de delitos informáticos, incluyendo operaciones por internet.

e. Anexo de "professional indemnity", el cual debe incluir los deberes de custodia y pagos de los recursos, con sujeción a las obligaciones del contrato.

3. Informar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier evento, incidencia, acontecimiento o situación del que tenga conocimiento, que altere o pueda alterar el desarrollo del fideicomiso y ejecutar las medidas pertinentes que para tal efecto le instruyan los **FIDEICOMITENTES** o los órganos contractuales.

4. Tomar las medidas necesarias para detectar y prevenir las actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo, para lo cual deberá ejercer las acciones necesarias e implementar las herramientas y procedimientos correspondientes. En caso de presentarse situación relacionada con este aspecto, la FIDUCIARIA no deberá efectuar el pago a terceros solicitado, e informará a los **FIDEICOMITENTES.**

5. Pedir instrucciones a los órganos del **FIDEICOMISO**, de acuerdo con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO,** 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 suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del órgano contractual correspondiente, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA.**

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente contrato o de las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES.** Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

7. Presentar los informes del FIDEICOMISO máximo dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes, de acuerdo con lo establecido en el contrato o **MANUAL OPERATIVO,** informes mensuales al COMITÉ FIDUCIARIO sobre el desarrollo y ejecución del contrato.

8. Rendir cuentas de su gestión a los **FIDEICOMITENTES** como mínimo cada seis (6) meses o en forma extraordinaria cuando la situación así lo amerite y al momento de liquidación del presente contrato, vía correo electrónico o correo certificado de conformidad con lo establecido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Si pasados quince (15) días calendario contado desde la entrega de las rendiciones de cuentas, la FIDUCIARIA no ha recibido ninguna objeción, se entenderá aceptada por parte de su destinatario.

9. La Rendición Final de Cuentas del Fideicomiso será remitida a los **FIDEICOMITENTES** por correo certificado a la última dirección registrada en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** En caso de no ser recibidas objeciones u observaciones a la Rendición de Cuentas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de remisión de esta, se entenderá aceptada por los destinatarios y la **FIDUCIARIA** estará habilitado para continuar con el proceso de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

10. Responder, hasta la concurrencia de los recursos administrados, por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Así mismo, realizar la declaración y pago ante la DIAN de los impuestos generados con ocasión de la ejecución del Contrato y de los distintos pagos que realice.

11. Responder oportunamente las solicitudes formuladas por los organismos de control por intermedio de los FIDEICOMITENTES, que se relacionen con las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA de acuerdo con el presente contrato.

12. Acatar las instrucciones, que, durante el desarrollo del contrato de fiducia, se impartan por parte de los **FIDEICOMITENTES**, siempre que las mismas guarden relación con el objeto contractual aquí estipulado.

13. Realizar las actividades descritas en el **MANUAL OPERATIVO** (anexo 3).

14. Presentar, conservar, custodiar y tener a disposición de los **FIDEICOMITENTES** o de cualquier otro organismo competente de control del Estado, los documentos relacionados con los pagos efectuados y de los extractos del movimiento de las cuentas del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y acompañar las visitas de los Organismos de Control del Estado en desarrollo del contrato, previo requerimiento en tal sentido.

15. Designar un delegado que haga parte del COMITÉ FIDUCIARIO con voz, pero sin voto, ejercer la secretaría del mismo y convocar el **COMITÉ FIDUCIARIO** en tal calidad.

16. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato, con excepción en casos de una decisión judicial en firme, orden, requerimiento o una solicitud oficial expedida, bien sea por un tribunal competente, entes de control, una autoridad u orégano judicial o legislativo con competencia para ello.

17. Representar judicial y extrajudicialmente al **FIDEICOMISO**, según lo previsto en las normas vigentes, en las estipulaciones del contrato de fiducia según las particularidades aplicables al fideicomiso y en las disposiciones del **MANUAL OPERATIVO.**

18. Abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerada contraria a la Ley, a las buenas costumbres y/o a la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia expresa que la **FIDUCIARIA** no es ni será constructor, ni gerente del **PROYECTO,** por lo tanto, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quién adelante el **PROYECTO,** quién responderá por todo concepto ante la **FIDUCIARIA,** ante el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y cualquier tercero. De esta obligación se dejará constancia expresa en cada una de las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias que resulten de la ejecución del **PROYECTO**, a las cuales deberán concurrir el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como desarrollador del **PROYECTO** y como comodatario**.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES.**

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros de los recursos administrados, por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, siempre y cuando las inversiones sean efectuadas en los términos del presente contrato y las instrucciones del **COMITÉ FIDUCIARIO.** No obstante, si le asiste el deber profesional de alertar y presentar alternativas a los **FIDEICOMITENTES.**

PARÁGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por la insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** que impidan efectuar los giros o desembolsos objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Es entendido por los **FIDEICOMITENTES** que la **FIDUCIARIA** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del **PROYECTO**, lo cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

PARÁGRAFO SEXTO: La gestión de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado, y responderá en todo caso por la culpa leve, la **FIDUCIARIA** no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios a los **FIDEICOMITENTES** ni a facilitar, con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: En desarrollo del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** adquieren los siguientes derechos y contraen las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las instrucciones, obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato, y en el **MANUAL OPERATIVO.**

2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato.

3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.

4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, conforme a lo establecido en este contrato.

5. Exigir a la **FIDUCIARIA** alternativas de inversión de los recursos, cuando se evidencie que los mismos se encuentran en riesgo de disminución por asuntos referentes a la economía nacional o a la situación financiera de la **FIDUCIARIA**.

6. A participar en el **COMITÉ FIDUCIARIO** con voz y voto.

B. OBLIGACIONES:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

1. Transferir a la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, directamente o a través de terceros que actúen por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR,** o de sus fideicomisos los recursos e **INMUEBLES**, a que se refiere el presente contrato.

2. Mantener indemne a la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, en lo referente a los asuntos administrativos y financieros propios de la naturaleza del **FIDEICOMITENTE GESTOR.**

3. Informar oportunamente a la **FIDUCIARIA** de cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO**.

4. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero siete (007) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

5. Asistir a los **COMITÉS FIDUCIARIOS** a los cuales sea convocado por la **FIDUCIARIA**.

6. Entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** en los siguientes términos:

   6.1. Toda la documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento del objeto del presente contrato, en los tiempos acordados por las partes y de esta manera procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente la **FIDUCIARIA** durante el desarrollo de este.

   6.2. Entregar a la **FIDUCIARIA**, dentro de los tiempos que éste establezca en su requerimiento, la información contable y de cualquier otra naturaleza que sea requerida para transmitir en forma oportuna la información del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a la Superintendencia Financiera de Colombia y/o a cualquier otra Entidad, de manera que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir los deberes legales a su cargo en esta materia.

7. Informar a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, la ocurrencia de cualquier embargo, y secuestro de que sean objeto sus bienes.

8. Suscribir solidariamente con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los documentos que sean suscritos por la **FIDUCIARIA** como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9. Obrar de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones.

10. Asumir los costos extrajudiciales, judiciales, arbitrales y demás originados en el arreglo de los conflictos que puedan suscitarse en el desarrollo del contrato. Los gastos citados comprenden la asunción por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de los honorarios de los abogados cuya contratación se realice en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a terceros.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

11. Pagar los gastos correspondientes a revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa, o por cualquier otra causa.

12. **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán ceder sus derechos fiduciarios dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, prometiendo rentabilidades, sobre los derechos fiduciarios cedidos.

13. Abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerada contraria a la Ley, a las buenas costumbres y/o a la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES** mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier evento derivado del incumplimiento de la obligación a su cargo aquí regulada.

14. Por conducto del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de **INMUEBLES** frente a la **FIDUCIARIA**, frente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y frente a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

15. Las demás asignadas por la Ley o por este contrato.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Adelantará la construcción del proyecto inmobiliario bajo su propia responsabilidad y riesgo y además ejercerá funciones de gestión, coordinación y control en procura de que cada una de las partes vinculadas al negocio, cumpla su encargo a satisfacción, ejerciendo, entre otras, las siguientes funciones:

1. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 Artículo 6 de ley 1537 de 2012, las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la obra se entenderán como obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y no del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni de los demás **FIDEICOMITENTES.**

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será titular de las licencias de construcción que se requieran para la ejecución del **PROYECTO**.

3. Asumir todas las obligaciones derivadas de la promoción, gerencia, comercialización, venta, supervisión técnica, construcción y entrega del **PROYECTO** y mantener indemnes a los demás **FIDEICOMITENTES** y a la **FIDUCIARIA** por cualquier reclamación administrativa o judicial relacionada con estos conceptos.

4. Constituir y prorrogar, cuando se requiera, las pólizas de seguro a favor del **FIDEICOMISO**, que se exijan en los términos de referencia del proceso de selección.

5. Suministrar a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda que ejecute información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor.

6. Registrar y actualizar por lo menos una vez al año la(s) dirección(es), el número del teléfono, fax, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se les deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.

7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** frente a la **FIDUCIARIA** y frente a los **PROMITENTES COMPRADORES**, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en dicho sentido.

8. Suscribir un pagaré en blanco junto con la carta de instrucciones para llenarlo, con el objeto de garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y otro, para asegurar el pago de las obligaciones en cabeza del **FIDEICOMISO**.

9. Obtener de la **FIDUCIARIA** autorización previa y escrita en el evento en que pretendan por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización del **PROYECTO** sobre los **INMUEBLES** del **FIDEICOMISO**, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa número 7 de 1.996 y a la circular 54 de 2004 expedidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera.

10. Pagar a la **FIDUCIARIA** la remuneración pactada, en caso de que no existan recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá solicitar formalmente por medio de las instrucciones de giro a la **FIDUCIARIA** con respecto a los dineros necesarios para la ejecución del **PROYECTO**.

12. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá legalizar los desembolsos efectuados por la **FIDUCIARIA** en una relación discriminada que corresponde al avance de obra.

13. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá presentar al **COMITE FIDUCIARIO** un informe sobre el estado del desembolso y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** presentará informe sobre la atención del costo de los créditos en caso de ser aplicable.

14. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará las cuentas mensuales que genere **LA FIDUCIARIA**, para atender los gastos del **FIDEICOMISO**, tales como tributos, comisiones, entre otros.

15. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días hábiles de anterioridad por la **FIDUCIARIA**, y en todo caso, los recursos deberán ser transferidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a más tardar, el día hábil anterior al respectivo vencimiento.

16. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá asumir las obligaciones existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, al momento de la liquidación de éste.

17. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a no recibir directo o por medio de sus agentes o empleados, dineros de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, teniendo en cuenta que todos los recursos se deben canalizar en su recepción, por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y transferir los recursos de la preventa en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

18. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga semestralmente, a certificar que los recursos que sean entregados por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** serán destinados única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

19. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a informar a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, que la cartilla de fiducia inmobiliaria la pueden encontrar en la página WEB de la **FIDUCIARIA**.

20. Entregar la documentación exigida por la **FIDUCIARIA** para vincular a los **PROMITENTES COMPRADORES**.

21. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a poder acreditar los costos del desarrollo de la obra, en el presente **FIDEICOMISO** a presentar a la **FIDUCIARIA**:

    a. Formato de la Planilla de Costos junto con sus soportes, detallando cada uno de los rubros de obra por costos indirectos y directos en que se incurra, en el mismo. Se debe incluir en el formato que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** certifica que se declaró y pago lo relacionado con los impuestos que hubiere lugar. Este formato debe venir firmado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, su Contador y/o Revisor fiscal. Las mejoras al **PROYECTO** y legalización de costos se deben realizar todos los meses. Las mismas no se pueden dejar de activar o legalizar en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
    b. No obstante, lo anterior, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tener a disposición de la **FIDUCIARIA**, los documentos y facturas originales, en caso de necesitarlos este último, por solicitud de parte de auditoría interna, revisoría fiscal y/o entes de control. En el evento, en que se pretendan aportar mejoras al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se requerirán los mismos soportes, pero adicionalmente será necesario anexar las copias de las facturas.

22. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tener a disposición de la **FIDUCIARIA**, los soportes y copia de las facturas electrónicas emitidas en virtud del mandato que sea otorgado, para todos los informes de costos del **PATRIMONIO AUTONOMO** en los términos de ley.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

23. Deberá transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los recursos necesarios para pagar los impuestos o contribuciones que se generen, incluyendo los costos de plusvalía que se deban pagar.

24. Tramitar las modificaciones que sean necesarias a las licencias y demás permisos requeridos para el desarrollo del **PROYECTO**, a fin de ajustarlos a lo señalado en el presente contrato.

25. Cumplir con las metas previstas para la estructuración y desarrollo del **PROYECTO**, en lo que respecta a recursos y tiempo, ajustándose al presupuesto y flujo de caja previsto.

26. Situar en los **INMUEBLES** una valla publicitaria de conformidad con las normas de planeación correspondientes y las indicaciones de la **FIDUCIARIA** donde se mencione a dicha sociedad como administradora de los recursos y pagos del **PROYECTO**.

27. Pagar las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del **PROYECTO**, tales como tributos, pólizas, gastos legales, gastos de la obra, etc.

28. Tramitar la licencia válida o las modificaciones para la urbanización y/o construcción, la obtención de los servicios públicos y demás permisos que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**. Sin embargo, El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, es responsable por no construir en los términos aprobados en las licencias y permisos otorgados para el desarrollo del **PROYECTO**, y será responsable por este aspecto, frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** y todos los terceros adquirentes de unidades de vivienda en el **PROYECTO**.

29. Coordinar la elaboración y gestión de la suscripción de los contratos a celebrarse para la comercialización de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.

30. Entregar con diez (10) días de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de los documentos que la **FIDUCIARIA** deba firmar en desarrollo de este contrato. La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de formular observaciones y aún de pedir el cambio de su contenido cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de los **BENEFICIARIOS**.

31. Coordinar la presentación, trámite y subrogación de los créditos individuales que otorgue la entidad de crédito que vaya de financiar el **PROYECTO**.

32. Tramitar en el caso de ser necesario la obtención del permiso o sus modificaciones para la enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** expedido por la entidad competente o realizar el trámite que sustituya a éste.

33. Presentar al **COMITÉ FIDUCIARIO** un informe mensual proyectado de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, incluyendo honorarios, gastos legales, financieros, servicios públicos y en general cualquier rubro necesario para la conclusión del negocio.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

34. Responder jurídica y económicamente por su personal, quienes no tendrán relación laboral alguna con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni con la **FIDUCIARIA**.

35. Cualquier otra que se derive de la naturaleza del contrato de construcción que deba suscribir para el desarrollo del presente contrato.

36. Ejecutar la construcción del **PROYECTO** de acuerdo con los planos aprobados, diseños especificaciones, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

37. Informar al **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre cualquier cambio en los diseños, especificaciones y/o métodos constructivos, que sean necesario efectuar durante la construcción del **PROYECTO**.

38. Exigir a todos sus subcontratistas pólizas de garantía de manejo de anticipos, cumplimiento de contratos, estabilidad de las obras, pago de salarios y prestaciones laborales, de Todo Riesgo y de Responsabilidad Civil, de acuerdo con las políticas establecidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**.

39. Presentar mensualmente al **COMITÉ FIDUCIARIO** un informe de avance de obra.

40. Tramitar la legalización de las facturas, para su reembolso a través de la **FIDUCIARIA** y con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

41. **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga en cumplimiento de las estipulaciones legales y en caso de aplicar normativamente a contratar al interventor del desarrollo del **PROYECTO**, el cual no tendrá relación alguna ni con la **FIDUCIARIA** ni el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

42. Constituir las Pólizas que instruya la **FIDUCIARIA**, en desarrollo del **PROYECTO**, y/o ordenadas por la ley, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y las circulares proferidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, tales como pólizas de riesgo a la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros, todo riesgo y responsabilidad civil, y póliza de amparo patrimonial entre otros.

43. Durante el periodo de amparo patrimonial, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá, como obligado directo, por todas las obligaciones legales derivadas de la calidad de enajenador, tanto frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, como la **FIDUCIARIA** y los terceros adquirentes de unidades de vivienda en el **PROYECTO**.

44. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a tramitar y obtener la certificación técnica de ocupación, cuando fuere necesario, en desarrollo del **PROYECTO**.

45. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tramitar si aplica según la norma respectiva, la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO**, en los términos de ley.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

46. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a contratar la supervisión técnica independiente del **PROYECTO**, en los términos y en los casos establecidos en la ley.

47. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a incrementar en los términos de ley, los controles mínimos al desarrollo del **PROYECTO**, cuando no se requiera una supervisión técnica independiente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

48. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá hacer entrega de las unidades de vivienda del **PROYECTO** a los compradores, si estas no se encuentran completamente terminadas y habitables de acuerdo a lo establecido en el Anexo 4 en los términos de ley y si no ha obtenido el certificado de ocupación.

49. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar, declarar y liquidar las retenciones sobre los pagos que se hagan en desarrollo del PROYECTO y a certificar de manera mensual que ha hecho las retenciones de impuestos correspondientes.

50. Todas las demás necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS. Además de los señalados en la ley y que se entienden incluidos en el presente Contrato, los **BENEFICIARIOS**, en su condición de beneficiario del presente Contrato, adquiere los derechos y contrae las obligaciones que se relacionan a continuación:

DERECHOS:

1. Recibir los beneficios establecidos en este contrato en los términos y condiciones acordados.

2. Recibir las rendiciones de cuentas en los términos estipulados en el presente Contrato.

3. Ejercer los derechos que legal y contractualmente le correspondan en su condición de **BENEFICIARIO.**

OBLIGACIONES:

1. Cumplir a cabalidad con las obligaciones señaladas a su cargo en el presente Contrato.

2. Prestar su colaboración a la **FIDUCIARIA** para el adecuado desarrollo del objeto del presente Contrato.

3. Suministrar la documentación que de tiempo en tiempo le sea solicitada por la FIDUCIARIA.

4. Las demás señaladas en el presente Contrato y en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que la **FIDUCIARIA** contrae por el presente instrumento son de medio y no de resultado.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

LA FIDUCIARIA no es constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto de construcción.

La presente cláusula hará parte de los contratos que se suscriban con los **PROMETIENTES COMPRADORES** y con los compradores.

CAPÍTULO V. COMISIONES, GASTOS Y OTROS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se consideran como gastos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los siguientes:

1. Gastos notariales, fiscales, parafiscales y demás que se generen con la constitución, modificación, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato, así como de los demás actos y contratos que celebre la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** en cumplimiento de lo establecido en este documento.

2. Gastos en los que deba incurrir la **FIDUCIARIA** para la defensa y conservación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y para la diligente ejecución del presente Contrato, así como los demás gastos propios del **FIDEICOMISO** como los seguros, las comisiones fiduciarias, comisiones de éxito, comisiones bancarias, entre otros.

3. Los gastos de revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada o dictaminada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa.

4. Los demás gastos razonables que autorice expresamente el **COMITÉ FIDUCIARIO.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos y costos serán cubiertos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** siempre y cuando existan recursos suficientes para ello, pero tales valores serán asumidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el evento en que en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no existan recursos suficientes para cubrirlos. La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato, ocasionados por fuera del cumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que (i) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** carezca de recursos para atender sus gastos y (ii) el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no los pague o no suministre los dineros necesarios para atenderlos, estando obligado a ello, conforme a las estipulaciones del presente Contrato, la **FIDUCIARIA** no estará obligada a desarrollar el objeto del Contrato y podrá darlo por terminado en los términos aquí previstos. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no será responsable por el no pago de los gastos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en estos eventos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. – REMUNERACIÓN: La **FIDUCIARIA** recibirá por su gestión la siguiente remuneración:

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

1. Por la estructuración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** una suma equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV),** más el correspondiente IVA establecido por ley, pagadera por una sola vez a la firma del contrato. El valor aquí mencionado se cobrará por **LA FIDUCIARIA**, incluso si no se perfecciona su firma, en atención a que equivale a los gastos de estructuración.

2. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa preoperativa una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

3. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa operativa una suma equivalente a CUATRO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (4.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley. Esta comisión incluye hasta (30) giros mensuales, por cada pago adicional la Fiduciaria cobrará la suma de VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($25.000) más IVA.

4. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** finalizada la etapa operativa y en proceso de escrituración y entrega de unidades resultantes de cada uno de los proyectos una suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

5. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa de liquidación una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

6. Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cada aclaración, modificación u otrosí al Contrato, entre otros. Excepto para otrosíes Integrales estos serán revisados puntualmente para su cobro.

7. Por la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, habrá lugar al cobro de la comisión de administración prevista en los respetivos reglamentos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

8. Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cualquier tipo de actividad, audiencia o diligencia, incluyendo, sin limitar, trámites extrajudiciales, judiciales, administrativos, gubernamentales o en general a cualquier actuación en la que la Fiduciaria deba asistir en su condición de Fiduciaria o de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9. En el evento que se encuentren operando el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y cualquiera de los **FIDEICOMITENTES** solicitare la cesión del contrato fiduciario a otra Fiduciaria, se causará una comisión correspondiente a Seis (6) meses de comisión de administración, tomando como base el valor de la última comisión de administración cobrada.

- Las comisiones anteriormente mencionadas serán pagaderas de manera MENSUAL

- Giro: es cuando la **FIDUCIARIA** no realiza retenciones o deducciones, realiza giros netos que instruye el Fideicomitente; los impuestos, retenciones y deducciones por cualquier tipo los debe realizar el **FIDEICOMITENTE**

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

- Las anteriores comisiones no cubren los diferentes gastos y/o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni los gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4 x 1000), en todo caso estos costos dependen de las tarifas asignadas por el Banco Scotiabank Colpatria S.A.

- Las comisiones relacionadas en los literales anteriores se encuentran sujetas al Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido legalmente para este tipo de operaciones. La comisión mensual no incluye los diferentes gastos y / o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni los gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4x1000). Tampoco incluye los gastos de revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada o dictaminada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa serán un gasto del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La **FIDUCIARIA** se sustrae de la totalidad de los gastos que se generen con ocasión o en desarrollo de la celebración, ejecución y liquidación del negocio propuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no cancelen las comisiones de que se habla en esta cláusula dentro de los plazos aquí mencionados, se causarán intereses de mora a favor de la **FIDUCIARIA** a la tasa máxima legalmente permitida. Los intereses se causarán al día siguiente del vencimiento de cada uno de los plazos señalados hasta el momento en que efectivamente se pague la comisión. Para todos los efectos judiciales el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - DURACIÓN. - El presente contrato se entenderá vigente desde la firma del mismo y su término de duración será el necesario para el efectivo cumplimiento del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - AUTORIZACIÓN DE REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN. - LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** aceptan que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el Reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. - Todas las partes de este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. **LA FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CESION DEL CONTRATO. - LOS FIDEICOMITENTES desde ahora autorizan a la **FIDUCIARIA** para ceder el presente Contrato, en el evento en que a causa de posterior reglamentación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, se le limite o prohíba continuar ejecutándolo. En este evento, la cesión se hará a otra entidad Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por decisión tomada entre las Partes.

En caso de que alguno de los **FIDEICOMITENTES** desee ceder su posición contractual y/o sus derechos y/o sus obligaciones en el presente Contrato, podrá efectuar dicha cesión previa aprobación expresa y escrita de la **FIDUCIARIA**.

De igual manera, en caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** deseen constituir sobre sus derechos fiduciarios y/o demás derechos derivados del presente Contrato cualquier tipo de garantía, gravamen, limitación a la titularidad u otro similar, deberá contar con la previa aprobación expresa y escrita del **COMITÉ FIDUCIARIO** de la **FIDUCIARIA.**

LA FIDUCIARIA podrá negarse a autorizar la cesión y constitución de garantías, gravámenes, limitaciones a la titularidad u otros similares a que se refiere la presente cláusula, previa justificación de los motivos que sustenten tal negativa. En cualquier caso, el(los) candidatos a cesionario y a beneficiarios de las garantías, gravámenes, limitaciones a la titularidad u otros similares que se pretendan constituir, deberá aportar toda la información y documentación que solicite **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TRÁMITES CONCURSALES: En los eventos de promoción o aceptación de los **FIDEICOMITENTES** a trámites concursales, **LA FIDUCIARIA** deberá atender a lo ordenado por la autoridad competente, sin que por este hecho pueda predicarse responsabilidad alguna de su parte, toda vez que el presente contrato se realiza bajo presupuestos de buena fe precontractual y en beneficio de todas las partes que en él interviene.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato de Fiducia que no pueda ser resuelta directamente por las Partes, se someterá a la Jurisdicción permanente del Estado colombiano y se regirá por las normas adjetivas aplicables a la controversia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan expresamente a entregar a la **FIDUCIARIA** la información veraz y verificable que éste les exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que la **FIDUCIARIA** requiera.

En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, la **FIDUCIARIA** tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente proceso: la **FIDUCIARIA** solicitará a **LOS FIDEICOMITENTES** el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y si en el término de un (1) mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** no ha obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** informan que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las comunicaciones que se remitan por **LA FIDUCIARIA**, serán enviadas a la dirección y domicilio estipulados en el presente contrato, razón por la que, en caso de cambio de este, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan expresamente a notificar a **LA FIDUCIARIA**. En todo caso para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde a **LA FIDUCIARIA**, se entenderá surtida con la remisión de parte de este último a la dirección registrada en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Para todos los efectos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**, certifican que cuentan con su sistema de prevención de lavado de activos y realizarán las gestiones pertinentes para realizar las verificaciones a que haya lugar para evitar el ingreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
Carrera 19 A No. 90-13 Piso 8 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico: alejandro.velez@triada.com.co
Atención: Alejandro Vélez Salcedo

El FIDEICOMITENTE GESTOR:

Av Cra 45 No 97-50/70
Correo electrónico: ccortinaf@renobo.com.co
Atención: Cesar Fernando Cortina Fierro

LA FIDUCIARIA:
Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico carolina1.paez@scotiabankcolpatria.com
Atención: Carolina Paez

PARÁGRAFO. - LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección a **LA FIDUCIARIA**. Igualmente se comprometen a actualizar por lo menos anualmente toda la información suministrada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos fiscales, el valor del presente contrato es indeterminado pero determinable por la comisión en él pactada.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - DECLARACIÓN CLARIDAD DEL CONTRATO: LOS FIDEICOMITENTES, declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por **LA FIDUCIARIA**, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcances, sugerir y discutir modificaciones con **LA FIDUCIARIA**, por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. – INTEGRIDAD: El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - NULIDAD PARCIAL. - Si una parte de este contrato fuere declarada nula o ineficaz o inexigible, esto no afectara la validez del resto de éste contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTO DE INTERES: Por medio de la suscripción de este Contrato, las Partes manifiestan que luego de la evaluación conjunta que hicieron en forma previa a la firma del presente Contrato, no encontraron situaciones que puedan llegar a ser constitutivas de conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes reconocen y aceptan que en desarrollo del objeto del presente Contrato, podrían presentarse situaciones o circunstancias que eventualmente configuren conflictos de interés entre ellas, y/o entre las Partes y terceros. Así las cosas, acuerdan como mecanismo para conjurar y solucionar los eventuales conflictos de interés, la designación de un amigable componedor, cuya selección y procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

- El Amigable Componedor deberá ser abogado, y resolverá la controversia sometida a su consideración en derecho.

- Será seleccionado de común acuerdo entre las Partes de la lista de amigables componedores del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. A falta de acuerdo entre las Partes, corresponderá a dicho Centro seleccionarlo, por sorteo, de la citada lista.

- La solicitud del trámite deberá presentarse ante tal entidad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que cualquiera de las Partes concluya que se configuró la situación de conflictos de interés.

- Al trámite le resultará aplicable el Reglamento de Amigable Composición de dicho Centro.

- Los gastos que genere el trámite de amigable composición podrán atenderse con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, o en su defecto los aportarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

En todo caso, **LA FIDUCIARIA** se entenderá desde ahora facultado por **LOS FIDEICOMITENTES** para ceder el presente Contrato, como una medida adicional para resolver la situación de conflictos de interés.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - CONFIDENCIALIDAD Y PRIVACIDAD: Las partes se obligan a que todos los datos y en general toda la información que con ocasión de este Contrato llegaren a conocer las partes, directamente o por intermedio de cualquiera de sus funcionarios, inherente a las actividades de las mismas y en desarrollo del presente Contrato, no podrá ser utilizada por ninguna de ellas en su favor o en el de terceras

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, el contratante que incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a la otra parte por los perjuicios que se causen, sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas que causaron el incumplimiento.

La obligación de confidencialidad que en virtud del presente contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de un (1) año, contado a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

LOS FIDEICOMITENTES autorizan libre y expresamente a la **FIDUCIARIA**, a su matriz, las filiales y/o subordinadas de éste cuyo domicilio se encuentre en el Extranjero o en la República de Colombia, a las filiales, subordinadas y/o afiliadas de la **FIDUCIARIA** y, en general, a las sociedades que integran el Grupo Scotiabank y/o a cualquier cesionario o beneficiario presente o futuro de sus obligaciones y derechos, para que directamente o a través de terceros, lleve a cabo todas las actividades necesarias para: i) Estudiar y atender las(s) solicitudes de servicios solicitados por **LOS FIDEICOMITENTES** en cualquier tiempo; ii) Ejercer su derecho de conocer de manera suficiente a **LOS FIDEICOMITENTES** y valorar el riesgo presente o futuro de las relaciones y servicios prestados a éste; iii) Prestar los servicios que de la(s) misma(s) solicitudes pudieran originarse y cumplir con las normas y jurisprudencia vigentes y aplicables; iv) Ofrecer conjunta o separadamente con terceros o a nombre de terceros, servicios financieros, comerciales, de seguridad social, y conexos, así como realizar campañas de promoción, beneficencia o servicio social o en conjunto con terceros; v) Atender las necesidades de servicio, técnicas, operativas, de riesgo o de seguridad que pudieran ser razonablemente aplicables.

Lo anterior en consideración a su capacidad conjunta de proporcionar condiciones de servicio más favorables a **LOS FIDEICOMITENTES.**

En consecuencia y para las finalidades descritas la **FIDUCIARIA** y las compañías antes referidas podrán: a) Conocer, almacenar y procesar toda la información –incluida la de origen tributario- suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** en una o varias bases de datos, en el formato que estime más conveniente; b) Ordenar, catalogar, clasificar, dividir o separar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**; c) Verificar, corroborar, comprobar, validar, investigar o comparar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**, con cualquier información de que disponga legítimamente, incluyendo aquella conocida por su matriz, las filiales o subsidiarias de ésta, las filiales, subordinadas y/o afiliadas de la **FIDUCIARIA** o cualquier compañía Scotiabank; d) Acceder, consultar, comparar, actualizar y evaluar toda la información que sobre **LOS FIDEICOMITENTES** se encuentre almacenada en las bases de datos de cualquier central de antecedentes judiciales o de seguridad, de naturaleza estatal o privada, nacional o extranjera, o cualquier base de datos comercial o de servicios, que permita identificar a **LOS FIDEICOMITENTES**, garantizar la seguridad de las operaciones, realizar investigaciones internas con el ánimo de prevenir perjuicios en el patrimonio de **LOS FIDEICOMITENTES**, de la **FIDUCIARIA** o de terceras personas, actualizar la información o datos de contacto u otros datos personales requeridos para la ejecución del contrato o el cumplimiento de otras obligaciones legales. Así como consultar, reportar el nacimiento, ejecución y extinción de obligaciones contraídas por e **LOS FIDEICOMITENTES** con terceras personas o **LA FIDUCIARIA**, con el fin de establecer el comportamiento de pago, efectuar el estudio de crédito o viabilidad de las solicitudes de productos y servicios realizadas por nuestra parte; e) Analizar, procesar, evaluar, tratar o comparar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**. A los datos resultantes del análisis, procesamientos, evaluaciones, tratamientos y comparaciones, les serán aplicables las mismas autorizaciones que **LOS FIDEICOMITENTES** otorgaron en este documento para la información suministrada por ellos; f) Estudiar, analizar, personalizar y utilizar la información y la documentación suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** para el seguimiento,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

desarrollo y/o mejoramiento, tanto individual como general, de condiciones de servicio, administración, seguridad o atención, así como para la implementación de planes de mercado, campañas, beneficios especiales y promociones de productos y servicios financieros y comerciales asociados que puedan ser de interés o que impliquen un beneficio para los Clientes o usuarios de la **FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** podrá compartir con su matriz, con el grupo Scotiabank, o con los aliados de negocios que se sometan a las condiciones aquí reguladas los resultados de los mencionados estudios, análisis, personalizaciones y usos, así como toda la información, documentos y datos personales suministrados por **LOS FIDEICOMITENTES**; g) Reportar, comunicar o permitir el acceso a la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** o aquella de que disponga sobre **LOS FIDEICOMITENTES**, así como compartir y permitir el acceso a toda la documentación presentada en la Solicitud, conocimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** o sus actualizaciones, a: i) los operadores de bases de datos, de cualquier central de antecedentes o de seguridad, o cualquier base de datos comercial o de servicios, de naturaleza estatal o privada, nacional o extranjera, legítimamente constituidas de acuerdo con las normas aplicables; ii) los terceros que, en calidad de proveedores nacionales o extranjeros, en el país o en el exterior, de servicios tecnológicos, logísticos, de cobranza, de seguridad o de apoyo general, puedan tener acceso a la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**; iii) A The Bank of Nova Scotia – Scotiabank, como matriz de la **FIDUCIARIA**, a las empresas del grupo Scotiabank, a las filiales, subsidiarias o afiliadas de la **FIDUCIARIA**; iv) A las autoridades públicas que en ejercicio de su competencia y con autorización legal lo soliciten, o ante las cuales se encuentre procedente formular denuncia, demanda, convocatoria a arbitraje, queja o reclamación; v) toda otra persona natural o jurídica a quien **LOS FIDEICOMITENTES** autorice expresamente.

LOS FIDEICOMITENTES tendrán el deber de informar cualquier modificación, cambio o actualización necesaria y será responsable de las consecuencias de no haber advertido oportuna e integralmente a la **FIDUCIARIA** sobre cualquiera de estos.

LOS FIDEICOMITENTES declaran que conocen los derechos que tienen como titulares de la información, regulados por la Ley 1266 de 2008, la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ: Las Partes declaran que al presente Contrato, por su objeto, no le resultan aplicables las normas relativas al sistema de administración de riesgo de liquidez y, en caso de que le resultaren aplicables, **LOS FIDEICOMITENTES** eximen expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** de aplicarlas.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - MEDICIÓN DEL RIESGO DE MERCADO: **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo establecido en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable No. 100 de 1.995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, manifiesta su voluntad inequívoca de eximir a la **FIDUCIARIA** como administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de realizar la medición del riesgo establecida en el Anexo II de la mencionada circular, en caso de que sea aplicable.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO OPERATIVO: En la ejecución del presente Contrato, la **FIDUCIARIA** aplicará su sistema de administración y gestión de riesgos operativos (SARO).

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEXTA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO CREDITICIO: En atención a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** administrados, no hay lugar a la evaluación, calificación y constitución de provisiones sobre cuentas por cobrar provenientes de la operación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. – IMPUESTOS: LOS FIDEICOMITENTES serán los únicos responsables de hacer las liquidaciones, retenciones y pago de los impuestos y demás gravámenes que se causen con ocasión de los giros que hará **LA FIDUCIARIA** en virtud de las instrucciones que se imparten en el presente Contrato de Fiducia. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES** mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier requerimiento que éste reciba de las autoridades fiscales o tributarias y **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan irrevocablemente a atender en forma directa tales requerimientos y por tanto asumirá todas las consecuencias que de ellos se deriven.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA OCTAVA. - MONEDA. Para todos los efectos, la moneda del presente Contrato es pesos colombianos.

CLÁUSULA CUADRÁGESIMA NOVENA. CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce, entiende y da cumplimiento a la legislación vigente y demás normas concordantes y aplicables en materia de lucha contra la corrupción, así como a la política que en materia de lucha contra la corrupción le aplica a Fiduciaria Colpatria S.A. y que se encuentra disponible al público en la dirección URL https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/empresas/Pol%C3%ADtica-para-la-Lucha-Corrupci%C3%B3n-Diciembre-Colpatria.pdf.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA. - NO LOCALIZACIÓN: En caso de no localización de **LOS FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** con cargo a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y hasta concurrencia de éstos, empleará los medios a su alcance para localizarlos. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** estará facultado -con cargo a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y hasta concurrencia de éstos-, para intentar las acciones -incluso judiciales o de cualquier naturaleza- que estime procedentes para localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, entre otros, hacer publicaciones en medios de comunicación y contratar a terceros especializados en la ubicación de personas no localizadas y, si no los ubicare luego de un tiempo prudencial que desde ahora se estima en máximo seis (6) meses, tal hecho será causal de terminación del presente Contrato de Fiducia y **LA FIDUCIARIA** no está obligada a continuar desarrollando su objeto. Luego de lo anterior y sin que se hubiere ubicado a **LOS FIDEICOMITENTES**, se procederá así: (1) si no se genera derecho alguno a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación unilateral del presente Contrato; (2) si se generó a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, el derecho a recibir sumas de dinero, **LA FIDUCIARIA** podrá hacer uso de cualquier medio previsto por la ley para disponer de tales dineros en beneficio de los no localizados, según corresponda, entendiéndose restituidos tales **BIENES FIDEICOMITIDOS**, y podrá proceder a la liquidación unilateral del presente Contrato; y (3) si se generó a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, el derecho a otra clase de **BIENES FIDEICOMITIDOS** -diferentes a dinero-, **LA FIDUCIARIA** podrá acudir a todos los mecanismos que le ofrezca el ordenamiento jurídico tendientes a la restitución de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, luego de lo cual, podrá liquidar unilateralmente el presente Contrato.

PARÁGRAFO. De igual forma, en el evento aquí previsto y respecto de los **INMUEBLES**, **LA FIDUCIARIA**-en virtud del mandato que se entiende otorgado con la firma del presente Contrato de Fiducia- queda irrevocablemente facultado por **LOS FIDEICOMITENTES** para restituirle los **INMUEBLES** mediante su transferencia en virtud del otorgamiento unilateral de la correspondiente escritura pública y, los costos de tal transferencia se pagarán con los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS** que existan. Hecho lo anterior, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación unilateral del presente Contrato.

CAPITULO VI. MANDATO PARA FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA.- MANDATO PARA FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE.-En virtud del presente CONTRATO, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en adelante actuando como el MANDANTE, otorga al

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en adelante actuando como el MANDATARIO, un mandato revocable con representación, en virtud del cual el mandante faculta al MANDATARIO, para que el segundo por cuenta y nombre del primero, de conformidad con los términos y condiciones del presente contrato y la ley aplicable, realice la facturación electrónica sobre las ventas del MANDANTE, en desarrollo de EL PROYECTO.

En virtud del presente mandato, EL MANDATARIO se obliga a realizar la facturación electrónica por cuenta y en nombre del MANDANTE, y a certificar de manera mensual al MANDANTE, que ha realizado la facturación en los términos de ley.

Los costos que se generen en desarrollo de la facturación electrónica deberán estar incluidos, dentro de los costos de EL PROYECTO, presentados en el presupuesto por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA. - VALOR DEL CONTRATO DE MANDATO. - El presente contrato de mandato, es a título gratuito.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA TERCERA. - **NATURALEZA**. - El presente mandato es de índole comercial y se otorga en forma revocable con una vigencia igual inicial a la del presente contrato de fiducia, por lo tanto, en lo no previsto específicamente en su texto se regirá por las disposiciones de los Artículos 1.262 a 1.286 del Código de Comercio Colombiano, en especial por el Artículo 1.279 del mismo Código, y cuando sea necesario, por lo dispuesto en el Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA CUARTA. - RENDICIÓN DE CUENTAS. Son obligaciones del MANDATARIO, además del cabal cumplimiento de su encargo, informar cada mes al MANDANTE del resultado de sus gestiones.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA QUINTA. - OBLIGACIONES DEL MANDANTE. Durante la vigencia del presente contrato EL MANDANTE, deberá:

1. Atender oportunamente las solicitudes del mandatario en relación con inquietudes que se le presenten a este último, en desarrollo del mandato.
2. Realizar visitas de seguimiento al MANDATARIO.
3. Las demás que le imponga la ley y las normas vigentes aplicables al caso.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL MANDATARIO. Durante la vigencia del presente contrato el MANDATARIO deberá:

a) Mantener una organización adecuada y competente, para asegurar el correcto desarrollo del mandato otorgado.
b) Realizar las certificaciones señaladas en las cláusulas anteriores del presente mandato.
c) Atender las visitas de seguimiento del MANDANTE.
d) Suministrar mensualmente al mandante, un reporte sobre el desarrollo de las labores encomendadas en el presente mandato.
e) Contar con el personal capacitado para atender las obligaciones de este contrato, teniendo en consideración la importancia de mantener el buen nombre, las marcas y la reconocida reputación de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en el mercado inmobiliario colombiano.
f) Realizar revisiones sobre el cumplimiento de las políticas internas, procedimientos y prácticas relacionadas con la labor contratada, y permitir que el MANDANTE tenga acceso a los resultados de dichas revisiones.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

g) Obrar en desarrollo del presente contrato con todo su profesionalismo.
h) El MANDATARIO deberá responder con su patrimonio, por las facturaciones realizadas fuera de los términos de ley, o por cualquier incumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente mandato.

Todas las demás derivadas del presente contrato y de la ley.

PARÁGRAFO.- En virtud del mandato que se otorga a través del presente documento, el MANDATARIO, se obliga con ocasión de la firma del presente documento, frente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y al MANDANTE, a mantenerlos indemnes frente a cualquier reclamación o proceso judicial o extrajudicial que surja por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente mandato, teniendo en cuenta lo señalado en las anteriores clausulas, a partir de la suscripción del presente documento.

Así mismo, el MANDATARIO, asumirá la defensa de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y del MANDANTE, respecto de cualquier actuación realizada por cualquier autoridad, en contra de este último, con ocasión del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente mandato, a partir de la suscripción del presente documento.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA. - LIMITACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO. EL MANDATARIO no podrá celebrar ningún contrato o convenio, o de cualquier otra manera asumir obligaciones a cargo del MANDANTE o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ni podrá exceder el alcance del mandato que le otorga EL MANDANTE mediante este acuerdo.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL MANDATO. Son causales de terminación:

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del MANDATARIO derivadas del mandato que se otorga en virtud del presente CONTRATO.
2. El uso no autorizado por parte del MANDATARIO del nombre del MANDANTE o de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. proporcionado para el cumplimiento del presente mandato.
3. La divulgación por parte del MANDATARIO de información calificada como confidencial según los términos de este CONTRATO.
4. El incumplimiento por parte del MANDATARIO, de acuerdo a lo regulado en los artículos 1.2.4.11 y 1.6.1.4.9 del Decreto 1625 de 2016, por causa imputable al MANDATARIO y en general por el mal desempeño del MANDATARIO, en el desarrollo de sus funciones según lo establecido en el presente contrato.
5. El incumplimiento de las obligaciones del MANDANTE.
6. El mandato que se otorga en virtud del presente CONTRATO es un mandato con representación es esencialmente revocable y en consecuencia el MANDANTE podrá darlo por terminado en cualquier tiempo, sin aviso previo y sin necesidad de motivar tal decisión.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA NOVENA. - NOTIFICACIONES. La notificación de cualquier comunicación que deba hacerse bajo este contrato se hará por escrito, mediante entrega personal, con envío por correo certificado, por fax o por correo electrónico a las direcciones indicadas abajo.
NOTIFICACIONES:

EL MANDANTE:

Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Carrera 7 Nro. 24-89 Piso 21 de Bogotá.
Correo Electrónico: carolina1.paez@scotiabankcolpatria.com

EL MANDATARIO:

Triada S.A.S.
Carrera 19A No. 90 - 13 Piso 8 de Bogotá
Correo electrónico: juridico@triada.com.co

En caso de que cualquiera de las partes desee que las notificaciones se dirijan a una dirección, dirección electrónica o fax diferente, o en el evento en que alguna de las partes modifique su dirección de notificación, deberá dar aviso de este cambio a la otra parte, mediante notificación hecha en la forma aquí expresada.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA. - CONFIDENCIALIDAD. El MANDATARIO entiende y acepta que en virtud del presente contrato tendrá acceso a documentos e información del mandante y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., de particular importancia en cuanto en la misma se revelan asuntos confidenciales. En esa medida, la información que el mandatario reciba del MANDANTE y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., será considerada como confidencial (en adelante "la información").

En virtud de lo anterior, el MANDATARIO acepta y reconoce la naturaleza confidencial de la información y se compromete a mantener dicha información en reserva. Incluso, el MANDATARIO manejará y preservará la información como si fuera su información confidencial, bajo el entendido de que cualquier divulgación, entrega, o suministro de cualquier información a terceros distintos de los clientes de cada negocio particular y respecto de los temas que les atañan, causará un grave perjuicio al MANDANTE y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

El MANDATARIO se obliga entonces a mantener estricta reserva sobre la información, absteniéndose de revelarla total o parcialmente, directa o indirectamente a cualquier tercero, salvo que el MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, según el caso, hayan autorizado expresa, previamente y por escrito dicha divulgación. La violación de lo aquí previsto, además de constituir justa causa de terminación del contrato, dará lugar a la aplicación de la cláusula penal que hace parte del presente contrato, y al reclamo de la correspondiente indemnización de perjuicios que con motivo del incumplimiento se generen, sin perjuicio de las demás acciones legales a que hubiere lugar.

Se exceptúa de la presente cláusula, y, por tanto, no será considerada como información confidencial (i) aquella que al momento de su entrega ya sea de dominio público, (ii) la información que El MANDANTE y/o Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A expresamente manifieste ha dejado de tener el carácter de confidencial, (iii) la información conocida por el MANDATARIO con anterioridad a la ejecución del presente contrato, (iv) la información que esté siendo desarrollada independientemente por terceros, o haya sido adquirida por el MANDATARIO a través de terceros que han tenido acceso a la información por acción no imputable al MANDATARIO, siempre y cuando, al momento de recibir la información, El MANDATARIO manifieste el hecho que conoce dicha información, (v) información que se da a conocer con la aprobación previa y escrita del MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, (vi) información que el MANDATARIO está en obligación de suministrar por disposición de autoridad judicial o administrativa competente, (vii) información que el MANDATARIO decida conservar exclusivamente para fines probatorios relacionados con la ejecución del presente contrato. En este último caso, antes de hacer entrega de la información, el MANDATARIO deberá comunicarse con el MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A para que esta imparta las instrucciones del caso.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

A la terminación del presente contrato por cualquier causa, el MANDATARIO deberá, según lo indique el MANDANTE (i) devolver a el MANDANTE y/o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., toda la información que se encuentre en su poder; o (ii) destruir toda la información, así como todo el material preparado con base en la información suministrada por el MANDANTE y/o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. En caso de que la información se encuentre en medios magnéticos electrónicos o digitales, el MANDATARIO deberá borrar o volver ilegible dicha información. De esta circunstancia el MANDANTE podrá hacer verificación en cualquier momento luego de suscrita el documento de terminación. Las obligaciones mencionadas no incluyen la información de que trata el numeral (vii) del inciso anterior.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA PRIMERA. - CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN. Ninguna de las partes podrá ceder del presente mandato o cualquiera de los derechos u obligaciones emanadas del mismo sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte.

El MANDATARIO no podrá subcontratar total o parcialmente las obligaciones contractuales, sin el consentimiento previo y escrito del MANDANTE.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEGUNDA. - DIVISIBILIDAD DEL PRESENTE CONTRATO. El presente Contrato de mandato, no terminará por el hecho de que una o varias de sus disposiciones o parte de las mismas resulten ilegales, nulas o inaplicables.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA TERCERA. - CONTRATISTAS INDEPENDIENTES. Las partes en este Contrato son independientes y han negociado en pie de igualdad y debidamente asesoradas el clausulado de este contrato y nada de lo estipulado en este contrato creará entre ellas sociedad de hecho o de derecho, asociación o relación de subordinación. Este contrato no autoriza en forma alguna al MANDATARIO para actuar a nombre del MANDANTE, salvo para lo establecido en el presente documento. El MANDANTE no será responsable por ninguna obligación a cargo del MANDATARIO, incluyendo entre otras cosas, las obligaciones surgidas del contrato de trabajo, responsabilidad civil, sanciones, administrativas u honorarios de abogados, aun si estas obligaciones surgen en conexión con el presente contrato.

Queda expresamente entendido que ninguno de los directivos, funcionarios, trabajadores, contratistas o agentes del MANDATARIO es o será considerado como trabajador del mandante y/o de la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. El MANDATARIO es el único empleador del personal que utilice para la ejecución de este contrato, y por este medio conviene en salvaguardar los intereses del MANDANTE, e indemnizar a él MANDANTE de cualquier reclamación derivada de su relación con las personas que contrate. Las disposiciones de este párrafo se mantendrán en vigencia aún después de la terminación del presente contrato.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA CUARTA. - CLAUSULA PENAL. El incumplimiento del presente mandato por parte de cualquiera de las partes dará derecho a la parte afectada a reclamar a título de pena, el pago de una suma de dinero equivalente a diez salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento y por cada incumplimiento, sin perjuicio de ejercer las demás acciones legales tendientes a exigir el cumplimiento o terminación del presente contrato y la correspondiente indemnización de perjuicios.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA QUINTA. - LEY APLICABLE. El presente contrato de mandato se regirá por la ley colombiana.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEXTA. - INDEPENDENCIA LABORAL. Cada parte será responsable por la supervisión, dirección y control de su propio personal. El MANDATARIO actuará en forma independiente como verdadero

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

empleador de sus trabajadores, con plena autonomía técnica y de dirección, por cuanto los servicios que se contratan dejan a el mandatario en plena libertad para cumplir sus obligaciones y efectuar los estudios, trámites y trabajos que se le encomiendan de acuerdo con sus necesidades. En consecuencia, serán del exclusivo cargo y responsabilidad del MANDATARIO, los salarios, las prestaciones sociales, indemnizaciones y subsidios de carácter legal o convencional que tenga que reconocer a sus trabajadores. El MANDATARIO indemnizará a él MANDANTE por todo perjuicio que para éste se derive de reclamaciones judiciales o extrajudiciales que en su contra interpongan los funcionarios de aquél o de sus subcontratistas, con ocasión de la ejecución del presente contrato. El MANDATARIO se encuentra obligado a presentar ante el MANDANTE todos los soportes que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones frente al sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, contra la sola solicitud por parte del MANDANTE. En caso de que el MANDATARIO no acredite el cumplimiento de tales obligaciones, el MANDANTE podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato de mandato. El MANDATARIO declara que no desea afiliarse al sistema general de riesgos laborales, por intermedio del MANDANTE, y por ende, libera al MANDANTE de cualquier responsabilidad derivada de cualquier riesgo inherente al mandato que se contrata.

PARÁGRAFO: Por la modalidad del presente contrato se entiende pertenecerle al MANDANTE, en calidad de beneficiario del servicio, las facultades de inspección, auditoria y formulación de sugerencias, las cuales están limitadas en su extensión a lo estipulado en el presente contrato y siendo ejercidas por ministerio contractual, no podrán ni aun accidentalmente para ningún efecto legal directo, ni indirecto, equipararse a las funciones inherentes a la autoridad patronal frente a los dependientes del MANDATARIO, por cuanto el impartir ordenes, dar instrucciones o imponer reglamentos internos compete en forma exclusiva a el MANDATARIO.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA. – MODIFICACIONES. Toda modificación al presente contrato de mandato deberá constar por escrito firmado por ambas partes, sin que pueda alegarse modificación alguna de carácter verbal.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA OCTAVA. - PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato de mandato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Trigésima Segunda de este CONTRATO.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA NOVENA. - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato y sus manifestaciones presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni cumplimiento de condición, para solicitar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del presente documento, renunciando el mandatario al requerimiento para ser constituido en mora.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA OCTAVA: FIRMA ELECTRONICA. LAS PARTES acuerdan suscribir este Contrato de Fiducia se firme en virtud al mismo, a través de tecnologías de firma electrónica (ej. Adobe Sign, Docusign, Zohosign, etc.) y que este mecanismo y las técnicas de identificación de las personas autorizadas y responsables para tal efecto, se considerarán métodos fiables y válidos de firma electrónica en concordancia con Ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012 que actualmente rigen esta modalidad de firma y las que las reemplacen o modifiquen. En consecuencia, las Partes acuerdan y manifiestan lo siguiente:

1. Cada firmante se encuentra debidamente autorizado y facultado legalmente para actuar en representación de cada Parte.
2. Cada Parte ha implementado medidas de seguridad apropiadas para evitar que personas distintas a los firmantes autorizados tengan acceso a cuentas de firma electrónica o a correos electrónicos autorizados.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Las Partes serán en todo caso responsables de las obligaciones derivadas de este documento firmado digitalmente reconociendo su validez y fuerza obligatoria.

3. Este Contrato firmado a través de firma electrónica y el envío a través de los correos electrónicos de los Representantes Legales señalados por las Partes son: (i) válidos, vinculantes y exigibles de acuerdo con sus términos; (ii) íntegros, completos e inalterados desde su proveniencia; y, (iii) un método fiable y apropiado, ya que determina e indica la identidad y voluntad de las Partes respecto de la información consignada en la comunicación electrónica.
4. considerará cierto el origen y acreditada la autoría del iniciador de la firma electrónica mediante tecnologías de firma electrónica (ej. Adobe Sign, Zohosign y Docusign) y el envío de correos electrónicos a través de las cuentas de correo de las Partes.
5. El presente Contrato de Fiducia será admitido y considerado como documento original firmado con firma autógrafa en caso de ser sometido a juicio, arbitraje, mediación, o cualquier procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial.

En constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente contrato de fiducia, a los 30 días del mes de enero de 2024, en tres (3) ejemplares idénticos.

LA FIDUCIARIA

Sign



Sign

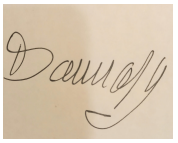
Nathalia R

ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,
Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. sociedad la cual también actúa como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ,** (**EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE),** y como vocera y administradora del fideicomiso **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER**

Conformidad legal.



Sign



El FIDEICOMITENTE GESTOR

Sign



Sign

CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES

PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

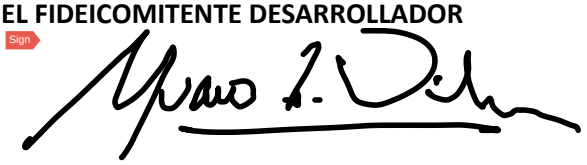
®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

Representante Legal
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo
FIDEICOMITENTE GESTOR

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Sign



_____

ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO
Representante Legal
TRIADA S.A.S.

Sign



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Documento No.
3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

Creado el:
01/02/2024 08:43 p. m.

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consulta.autenticsign.com/o escanee el código QR.

Este documento esta firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en tanto es un documento autentico, integro y disponible para consulta en línea.

64 Páginas

Nombre(s)ÉRIKA JAZMÍN
Apellido(s)VILLAR TARAZONA
CC. 53011350
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Sandra Milena
Apellido(s)Santos
CC. 37547835
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Alejandro
Apellido(s)Velez
CC. 80082254
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)ALVARO HERNAN
Apellido(s)VELEZ TRUJILLO
CC. 79143357
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)CLAUDIA PATRICIA
Apellido(s)SILVA YEPES
CC. 52251447
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Nathalia
Apellido(s)Rojas
CC. 52779532
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Daniel
Apellido(s)Ospina
CC. 1053833021
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Bogotá D.C., 6 de junio 2025

Señores:

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
Cristina Laviera
Santiago Martínez
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos

Asunto: Alcance al cronograma general del proyecto Villa Javier

Cordial saludo,

En atención al seguimiento del proyecto *Villa Javier*, y en el marco del Contrato No. 2-2024-38, nos permitimos informar que el cronograma general inicialmente entregado ha sido objeto de ajustes como consecuencia de factores externos que han afectado el desarrollo previsto de las actividades iniciales.

Uno de los principales factores ha sido la revisión por parte de la Personería de Bogotá, dado que, como otros proyectos distritales con áreas superiores a los 5.000 m², la Curaduría Urbana No. 1 remitió el expediente para su concepto. En este caso, la Personería formuló un recurso de reposición frente a la expedición de la licencia de construcción, radicada el 17 de septiembre de 2024 bajo el expediente No. 11001-1-24-0950. Este hecho ha implicado la preparación y radicación de los documentos de respuesta y oposición correspondientes, generando un retraso significativo, ya que estos trámites no estaban contemplados en el cronograma inicial.

Adicionalmente, desde marzo de 2024 se había solicitado a RenoBo el ajuste del contrato de fiducia inmobiliaria, dado que la versión suscrita no otorgaba las facultades necesarias para solicitar un crédito constructor ni para constituir hipoteca sobre los lotes, condiciones esenciales para la aprobación del crédito por parte del banco.

A pesar de los acercamientos y reuniones sostenidas con RenoBo y la Fiduciaria Scotiabank desde marzo de 2025, a la fecha no se ha definido el documento final que habilite estas operaciones. Esta situación ha tenido un impacto directo sobre el cronograma, ya que no ha sido posible constituir la hipoteca de los lotes ni avanzar con el desembolso del crédito constructor, lo cual impide el inicio de la obra.

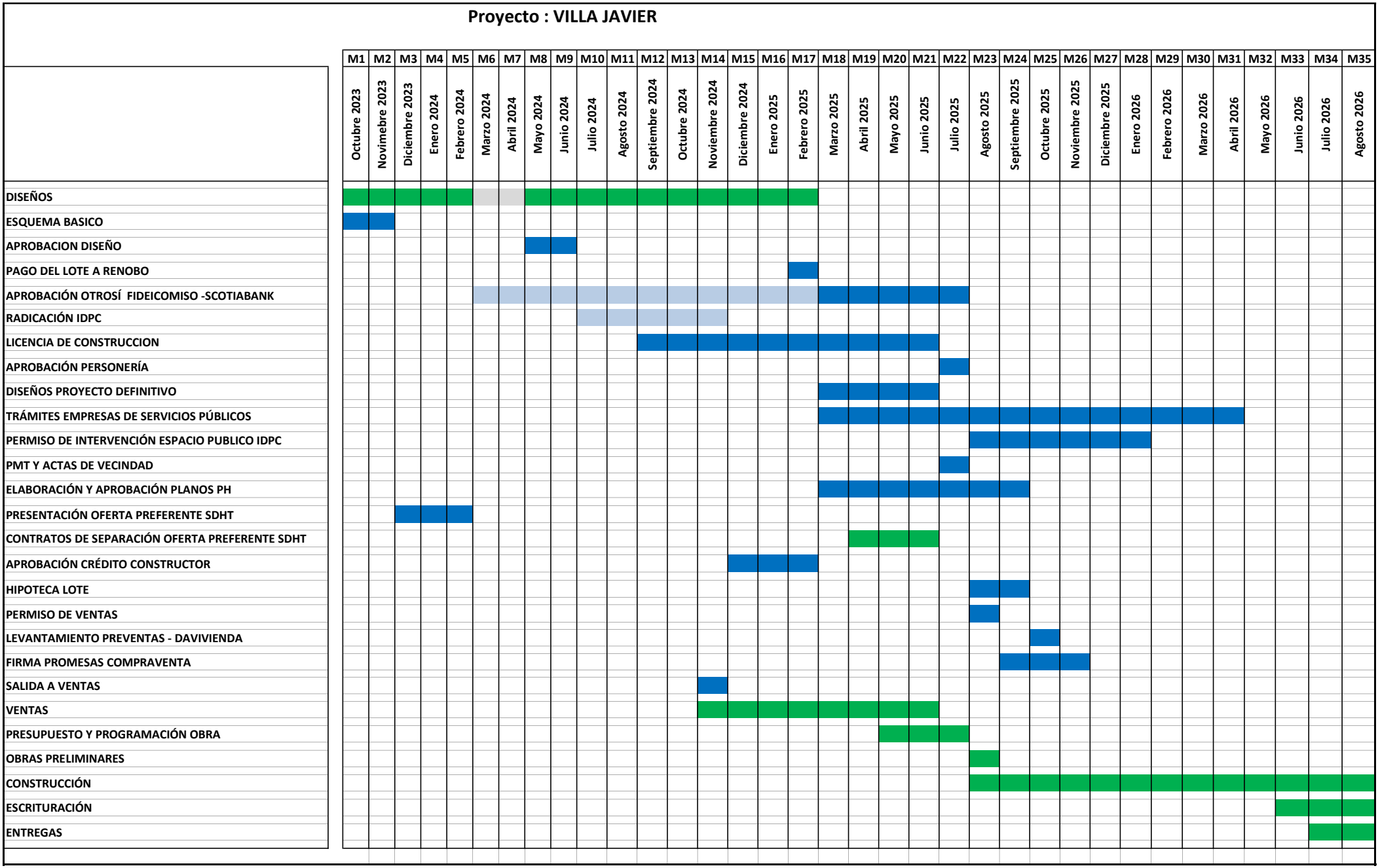
En virtud de lo anterior, y considerando tanto las observaciones en el proceso de licenciamiento como las gestiones pendientes para la formalización del Otrosí al contrato fiduciario, adjuntamos a la presente el cronograma actualizado del proyecto, reflejando los nuevos tiempos estimados para el desarrollo de las actividades de obra.

Agradecemos su comprensión y quedamos atentos a cualquier requerimiento adicional.

Atentamente,

Álvaro Hernán Vélez
Representante Legal

Proyecto : VILLA JAVIER



Bogotá D.C., 25 de septiembre de 2025

Señores:
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RenoBo
Atn. Cristina Laviera – Santiago Martínez
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos
Ciudad

Asunto: Actualización del cronograma general del proyecto *Villa Javier*

Cordial saludo,

En atención al seguimiento del proyecto *Villa Javier* y como actualización a nuestra comunicación del 6 de junio de 2025, nos permitimos informar que el cronograma general ha sido ajustado como consecuencia de los avances recientes en licenciamiento, la gestión fiduciaria pendiente y los trámites administrativos aún en curso.

El proyecto ha alcanzado el 100% de comercialización, con la totalidad de sus 104 unidades ya vendidas.

La licencia de construcción fue otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 mediante resolución del 2 de abril de 2025, la cual quedó ejecutoriada el 1 de julio de 2025. Con ello se superaron los tiempos de revisión por parte de la Personería de Bogotá, que habían generado retrasos en el cronograma inicial.

El proyecto requiere gestionar permiso de intervención en espacio público e incluir al IDPC por el tratamiento y entorno aplicable. Ya se adelantó un primer acercamiento con la entidad y se trabaja en la documentación técnica para radicar el trámite.
No obstante, es importante señalar que, a la fecha, no es posible radicar formalmente ante el IDPC, en la medida en que la Fiduciaria ha condicionado la expedición de coadyuvancias o poderes necesarios a la firma del otrosí integral del contrato de fiducia. Esta situación ha generado un cuello de botella en la gestión administrativa, pues se trata de un trámite preparatorio indispensable para el desarrollo del proyecto.

Se avanza en el ajuste del contrato de fiducia para habilitar la constitución de hipoteca y la solicitud de crédito constructor. Con la versión final del otrosí y su formalización se podrá proceder al desembolso y dar inicio a las obras. Según lo informado, se espera que el documento esté listo para firma en la primera semana de octubre de 2025.

Por lo tanto se remite una nueva programación, la cual proyecta la entrega de viviendas para diciembre de 2026, incorporando:

- Los tiempos consumidos en el trámite de licenciamiento.
- La gestión pendiente con el IDPC, condicionada a la coadyuvancia fiduciaria.
- La formalización del otrosí integral como requisito para viabilizar el crédito constructor.

Este ajuste refleja que, a la fecha, el proyecto no cuenta aún con el instrumento fiduciario en firme, lo cual ha impedido el inicio de obra en los tiempos inicialmente previstos.

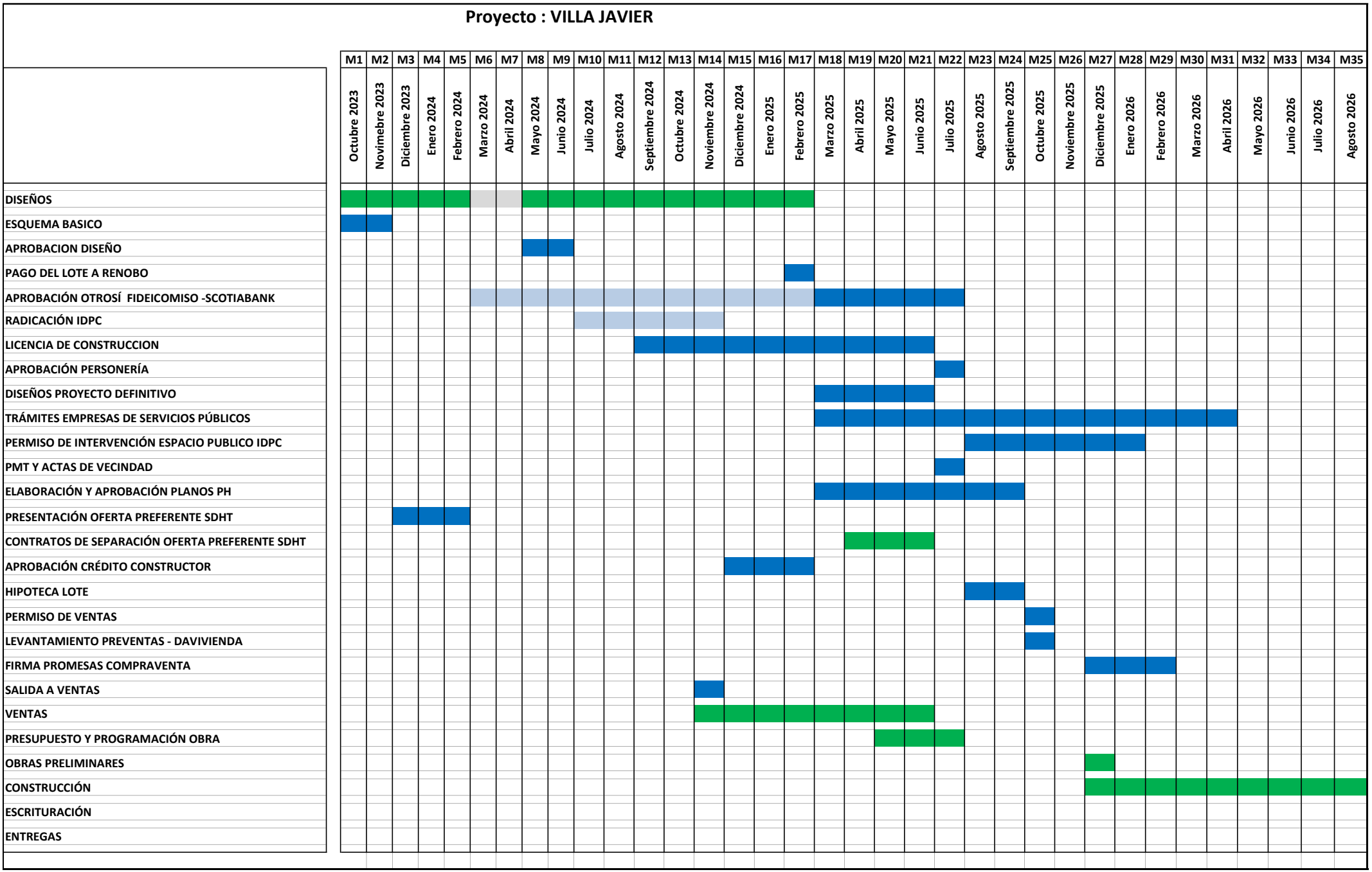
En virtud de lo anterior, adjuntamos el cronograma actualizado del proyecto, con el fin de mantenerlos informados y permitir que se adopten las medidas necesarias para asegurar el desarrollo oportuno de *Villa Javier*.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a cualquier observación o requerimiento adicional.

Atentamente,

Paola Zapata Rozo
Coordinadora de proyectos
Triada SAS

Proyecto : VILLA JAVIER



ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 1	11001-1-24-0950	1
Licencia de Construcción.	FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-25-0435	17-09-2024	

FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORÍA:	RADICACIÓN DEBIDA FORMA
02 ABR 2025	01 JUL 2025	17-09-2024

Dirección: CL 8 S 6 09(ACTUAL) / CL 8 S 6 11(ACTUAL) / CL 8 S 6 19(ACTUAL) / KR 6 8 21 S(ACTUAL) / KR 6 8 31 S(ACTUAL) / KR 6 8 43 S(ACTUAL) / KR 6 8 49 S(ACTUAL) / KR 6 8 51 S(ACTUAL) / KR 6 8 51 S INT 1(ACTUAL) / KR 6 8 61 S(ACTUAL) / KR 7 8 26 S(ACTUAL) / KR 7 8 28 S(ACTUAL) / KR 7 8 40 S(ACTUAL) / KR 7 8 62 S(ACTUAL) / KR 7 8 66 S(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015; así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideracion al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA DOS EDIFICACIONES DESARROLLADAS EN SEIS (6) TORRES EN CUATRO (4) PISOS Y SEMISOTANO, PARA CINCUENTA Y TRES (53) UNIDADES DE VIVIENDA VIP Y CINCUENTA Y UN (51) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, UN MODULO DE UN (1) PISO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL. para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 8 S 6 09 / KR 6 8 43 S / KR 7 8 40 S / KR 6 8 31 S / KR 7 8 28 S / KR 6 8 51 S INT 1 / KR 7 8 66 S / KR 7 8 62 S / KR 6 8 61 S / KR 6 8 51 S / KR 7 8 26 S / KR 6 8 21 S / CL 8 S 6 19 / CL 8 S 6 11 / KR 6 8 49 S con CHIP AAA0001ADKL / AAA0001ADNN / AAA0001ADCX / AAA0001ADMS / AAA0001ADDM / AAA0001ADPP / AAA0001ACZE / AAA0001ADAF / AAA0001ADSK / AAA0001ADRU / AAA0001ADEA / AAA0001ADLW / AAA0001ADHY / AAA0001ADJH / AAA0001ADOE y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S563050 / 50S149913 / 50S116908 / 50S171806 / 50S192610 / 50S187399 / 50S40404308 / 50S616531 / 50S187397 / 50S1119633 / 50S751225 / 50S1108633 / 50S853428 / 50S853427 / 50S436925 en el lote(s) 9-10,12-13,15-24,29, manzana(s) 003 de la urbanización SAN JAVIER (Localidad SAN CRISTOBAL). Titular(es): TRIADA S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER . (CC/NIT 800179736-3) Rep. Legal: VELEZ SALCEDO ALEJANDRO ENRIQUE (CC/NIT 80082254). Constructor Responsable: LUIS GUILLERMO VELEZ TRUJILLO CC. 79143358 Mat. A25101999-79143358

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 555/2021)	UPL No. 21 (SAN CRISTOBAL)		
a. AREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	c. ACTUACIÓN ESTRATEGICA	N/A
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	d. PEMP	No
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: MEDIA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: DEPOSITO LADERA /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS						No.	Sistema:	Loteo Indiv.
DESCRIPCION USO	DESTINACIÓN	TIPO.	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	CERO EMIS.	BICIC.	MOTOS	% PROP.	DEPOS.	Estrato:	3
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.P	NO APLICA	53	0	0	0	53	0	0	0		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	51	0	1	0	51	0	0	0		

Usos especificos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS) Y (VIP).

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VILLA JAVIER							TOTAL
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO
LOTE	2746.34	VIVIENDA	6850.87	0.00	0.00	6 850.87	0.00	0.00	0.00	6850.87
SOTANO(S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	822.48	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1454.14	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	4574.25	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	6850.87	TOTAL INTERVENIDO	6850.87	0.00	0.00	6850.87	0.00	0.00	0.00	6850.87
LIBRE PRIMER PISO	1292.20	GESTION ANTERIOR		DEMOLICIÓN TOTAL			2442.97	METROS CERRAMIENTO		98.33

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. No. PISOS HABITABLES	4	4.2.1. TIPOLOGÍA	CONTINUA		a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	10.92	4.2.2. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	0.00 MTS POR LA KR 6 Y KR 7
c. PISO MULTIFUNCIONAL	NO	a. LATERAL	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR LA CL 8 SUR
d. SÓTANOS	NO	b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO
e. SEMISÓTANO	SI	c. POSTERIOR	N.A.	N.A.	Altura: N.A - Longitud: N.A
f. No EDIFICIOS	2	d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.	
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	e. ENTRE EDIFICACIONES	7.49, 11.44, 15.39	TERRENO	
h. INDICE BASE	1.3	f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.	c. VOLADIZO
i. INDICE EFECTIVO	1.959	g. CONTRA ESPACIO PÚBLICO	N.A	N.A.	0.00 MTS POR LA KR 6 Y KR 7
j. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N.A	h. OTROS	N.A.	N.A.	0.00 MTS POR LA CL 8 SUR
k. INDICE ADICIONAL	0.659	4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS
l. OBLIGACIONES	NO	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	VIGAS DE AMARRE - DADOS - PILOTES PREEXCAVADO		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS MAMPOSTERIA REFORZADA/PORTICOS CONCRETO		

DESTINACIÓN	Mts	%
ZONAS VERDES Y RECR.	1175.86	188.44
SERVICIOS COMUNALES	449.50	72.03
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A

c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA	0
d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM: NO ESTRUCTURALES	BAJO	0
e. ANÁLISIS SISMICO	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE	EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)
f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL	
g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (8) / PLANOS ESTRUCTURALES (87) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / PLANOS ARQUITECTÓNICOS (23)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL LOTE SEGUN TITULOS. 2. EL PROYECTO CUENTA CON RESOLUCION 1112 DEL 26 NOVIEMBRE DE 2024 EXPEDIDA POR EL IDPC MEDIEANTE LA CUAL SE APROBO LA INTERVENCION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA. 3. 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 4. DE CONFORMIDAD CON LEY 1114 DE 2006 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 5. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). . . 6. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. .-EL DISEÑO ESTA BASADO EN LA MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. .-ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9 - TÍTULOS J-K DEL REGLAMENTO NSR-10. .-EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR-10 Y RES. 110/14. .-SEGÚN A.9.3.1.1 NSR-10 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS. .-SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 NSR-10 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, CONTANDO CON EL ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICO EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. .-EL PREDIO SE LOCALIZA EN ZONA DE REMOCION EN MASA MEDIA. SE RECIBIÓ RESPUESTA DE IDIGER RO-130823 DE FECHA 27-10-2022, DONDE SE ESPECIFICA QUE NO SE REQUIERE ADELANTAR LA PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR REMOCIÓN EN MASA, PARA ADJUNTAR A LA SOLICITUD DE ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICIÒN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÒN. .-REQUIERE INSTRUMENTACION SISMICA SEGUN A.11 NSR-10. .-EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAIME ERASMO GARZON MORENO.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Juridica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	ING. LUIS GUILLERMO VELEZ TRUJILLO MP. 25202-29562 CND		ARQ. NATALIA BONILLA C. MAT. A25101999-67615	

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 1	No DE RADICACIÓN	PÁGINA
	11001-1-24-0950	2
Licencia de Construcción	FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-25-0435	17-09-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 02 ABR 2025 / FECHA DE EJECUTORIA: 01 JUL 2025	FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA 17-09-2024	

Dirección: CL 8 S 6 09(ACTUAL) / CL 8 S 6 11(ACTUAL) / CL 8 S 6 19(ACTUAL) / KR 6 8 21 S(ACTUAL) / KR 6 8 31 S(ACTUAL) / KR 6 8 43 S(ACTUAL) / KR 6 8 49 S(ACTUAL) / KR 6 8 51 S(ACTUAL) / KR 6 8 51 S INT 1(ACTUAL) / KR 6 8 61 S(ACTUAL) / KR 7 8 26 S(ACTUAL) / KR 7 8 28 S(ACTUAL) / KR 7 8 40 S(ACTUAL) / KR 7 8 62 S(ACTUAL) / KR 7 8 66 S(ACTUAL)

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	25320001244	2025-03-25	2025-03-26	9791.24	$0,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4.Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, 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 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

Expediente n.º 11001-1-24-0950
Radicación n.º 6201 del 16 de mayo de 2025

Resolución n.º 11001-1-25-0796 del 10 de junio de 2025

Por la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025, expedida por este Despacho para el inmueble de la CL 8 SUR 6 09, CL 8 SUR 6 11, CL 8 SUR 6 19, KR 6 8 21 SUR, KR 6 8 31 SUR, KR 6 8 43 SUR, KR 6 8 49 SUR, KR 6 8 51 SUR, KR 6 8 51 SUR INT 1, KR 6 8 61 SUR, KR 7 8 26 SUR, KR 7 8 28 SUR, KR 7 8 40 SUR, KR 7 8 62 SUR y KR 7 8 66 SUR de la localidad de San Cristóbal.

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 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

Que, mediante la referencia n.º 11001-1-24-0950, la sociedad Triada S.A.S, con NIT 800179736-3, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo subordinado Villa Javier, solicitó la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento de los inmuebles localizados en la CL 8 SUR 6 09, CL 8 SUR 6 11, CL 8 SUR 6 19, KR 6 8 21 SUR, KR 6 8 31 SUR, KR 6 8 43 SUR, KR 6 8 49 SUR, KR 6 8 51 SUR, KR 6 8 51 SUR INT 1, KR 6 8 61 SUR, KR 7 8 26 SUR, KR 7 8 28 SUR, KR 7 8 40 SUR, KR 7 8 62 SUR y KR 7 8 66 SUR de la localidad de San Cristóbal.

Que, en ejercicio de la función de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación, expedí la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025.

Que, el 25 de abril de 2025, se notificó personalmente la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025 a Triada S.A.S.

Que, el 2 de mayo de 2025, se notificó personalmente la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025 al abogado Iván Darío Quiroga Bonilla, en su calidad de agente de la Personería de Bogotá.

Que, mediante la radicación por correspondencia n.º 6201 del 16 de mayo de 2025, el abogado Iván Darío Quiroga Bonilla, en su calidad de agente de la Personería de Bogotá, interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025.

Que, mediante el oficio n.º 3169 del 26 de mayo de 2025, este Despacho corrió traslado a Triada S.A.S del recurso interpuesto por cinco (5) días calendario, conforme al parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Que, mediante el radicado n.º 6878 del 29 de mayo de 2025, Triada S.A.S descorrió el traslado del recurso interpuesto.

2. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito n.º 6201 del 16 de mayo de 2025, a través del que se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025, se presentó de conformidad con el artículo 76 del CPACA, que establece:

«OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)».

Como se indicó en la parte considerativa de esta resolución, la Personería de Bogotá se notificó el 2 de mayo de 2025 e interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación dentro de los diez (10) días siguientes, esto es, el 16 de mayo de 2025.

Igualmente, el recurso de reposición y en subsidio de apelación procede contra los actos administrativos que otorgan licencias urbanísticas, conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, que preceptúa:

«Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición».

Por lo anterior, el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por la Personería de Bogotá es procedente y se presentó dentro de la oportunidad legal, motivo por el que este Despacho procederá a pronunciarse de fondo al respecto.

3. ARGUMENTOS DEL RECURSO

Mediante la radicación por correspondencia n.º 6201 del 16 de mayo de 2025, se manifestaron los siguientes motivos de inconformidad:

3.1. LOCALIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS EN PLANOS

«En la revisión técnica del expediente, se identificó que los rótulos de los planos presentados no incluyen la dirección oficial del predio objeto del trámite. La inclusión de la dirección oficial es un requisito obligatorio para garantizar la identificación inequívoca del inmueble, facilitar la trazabilidad técnica y jurídica del proyecto, y asegurar su correspondencia con el certificado de nomenclatura expedido por la autoridad competente; en la mayoría de planos no se identifica en el rótulo la dirección del predio, la cual deberá ser consecuente con la consignada en el Formulario Único Nacional reglamentado según la Resolución 463 de 2017 y el Certificado Catastral».

3.2. CORTES Y FACHADAS E INCLINACIÓN REAL DEL TERRENO

«Se observa que los planos presentados no contienen la representación de la pendiente del terreno ni en cortes ni en fachadas, lo cual constituye un incumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015. La indicación del terreno natural y modificado, incluyendo su pendiente, es indispensable para evaluar correctamente la relación del proyecto con la topografía, las alturas permitidas por norma, las condiciones de accesibilidad, evacuación y estabilidad estructural».

3.3. ANCHOS MÍNIMOS DE RAMPAS

«Se verifica que una de las rampas contempladas en el proyecto tiene un ancho inferior a 1,20 metros, lo cual constituye un incumplimiento del artículo J.3.10 de la NSR-10 y de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1618 de 2013 sobre accesibilidad universal. Esta medida mínima es obligatoria para garantizar el tránsito seguro de personas en silla de ruedas y otras condiciones de movilidad reducida. La rampa evaluada no cumple con este parámetro, lo que afecta las condiciones de accesibilidad y funcionalidad del proyecto».

3.4. PLANO DE EVACUACIÓN Y CAPACIDAD DE LOS ESPACIOS

«Se evidencia que los planos presentados no contienen diagramas de evacuación ni indican la capacidad de ocupación de los diferentes espacios, lo que representa una vulneración de las exigencias establecidas en los artículos J.3.8 y A.3.8.2.2 de la NSR-10, así como del artículo 2.2.6.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015. Esta omisión impide verificar si el proyecto cuenta con medios adecuados de evacuación, si los recorridos y anchos

cumplen con las exigencias normativas, y si los elementos arquitectónicos responden a la capacidad real de uso».

3.5. CONDICIONES DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (PMR)

«Durante la revisión del proyecto, se constató que no se visualizan plataformas elevadoras, ascensores ni ningún otro dispositivo que garantice la accesibilidad vertical para personas con movilidad reducida, pese a que la edificación contempla más de un nivel o cambios de cota entre espacios. Esta situación representa un incumplimiento directo del artículo J.3.10 de la NSR-10, del artículo 14 de la Ley 1618 de 2013 y de los lineamientos técnicos establecidos en la NTC 6047, todos de carácter obligatorio. La ausencia de estos elementos constituye una barrera arquitectónica, limita el acceso autónomo e incluyente al edificio».

En virtud de estos argumentos, se solicita la revocación, aclaración, modificación o adición de la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025.

4. ARGUMENTOS DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA

Mediante radicado n.º 3169 del 26 de mayo de 2025, la solicitante descorrió el traslado del recurso administrativo interpuesto, y expresó:

4.1. LOS PLANOS APROBADOS CONTIENEN LA INFORMACIÓN QUE PERMITE ESTABLECER LA LOCALIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS

«De conformidad con el recurso presentado, la Personería señala que los planos presentados no incluyen la dirección oficial del inmueble objeto de licenciamiento en los rótulos y que en tal circunstancia no es posible "garantizar la identificación inequívoca del inmueble", siendo ello un "requisito obligatorio".

No obstante lo anterior, debe resaltarse que, con la información prevista en los planos, es inequívoca la posibilidad de identificación del inmueble objeto de licenciamiento, pues efectivamente se precisa la localización general del mismo, a título de referencia, en cada plano, señalando en particular las vías existentes y la huella objeto de licenciamiento.

Efectivamente, el artículo 5º de la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante el cual se identifican los requisitos exigidos para la solicitud de licencias urbanísticas, establece el contenido mínimo de los planos arquitectónicos que deben presentarse de manera adjunta a las radicaciones de licencia [...].

Nótese cómo, de la verificación del mencionado artículo, no se exige la identificación particular de la dirección de los inmuebles sujetos a licenciamiento urbanístico, sino que se

determina la necesidad de incluir la "localización". Dicho criterio no se traduce específicamente como la dirección del inmueble. En efecto, los planos arquitectónicos presentados contienen el aparte correspondiente a la localización del proyecto arquitectónico, dando cumplimiento a lo establecido en la normativa aplicable.

Ahora bien, debe mencionarse que no existe posibilidad de inducir a error a la autoridad ni a terceros respecto del inmueble objeto de licenciamiento, pues del análisis jurídico y técnico realizado por la Curaduría Urbana, se concluye que la radicación obra única y exclusivamente en relación con los inmuebles cuyos folios de matrícula inmobiliaria, certificaciones de impuestos prediales y planos de manzana catastral fueron aportados para demostrar su identidad jurídica independiente y su localización efectiva.

En tal circunstancia, no es dable admitir la observación como un incumplimiento legal del acto administrativo».

4.2. LOS PLANOS DE CORTES Y FACHADAS CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE INCLINACIÓN REAL DEL TERRENO

«De acuerdo con el recurso, los planos presentados "no contienen la representación de la pendiente del terreno ni en cortes ni fachadas, lo cual constituye un incumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015".

No obstante lo anterior, tal como se indicó en el numeral anterior, los requisitos específicos para la solicitud de licencias urbanísticas y sus características particulares se encuentran establecidos en la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio [...].

De la lectura estricta del artículo se desprende que la obligación del solicitante consiste en reflejar la inclinación real del terreno únicamente cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, y que tal inclinación debe estar incorporada en los cortes arquitectónicos a través de la representación gráfica, no imponiéndose, bajo ningún supuesto, la obligación de acompañar la representación gráfica con un dato numérico exacto del porcentaje de pendiente.

En el caso bajo análisis, el predio objeto de licenciamiento presenta una inclinación natural, la cual ha sido debidamente plasmada en los cortes arquitectónicos incluidos en los planos allegados al expediente. En estos planos se representa claramente tanto el nivel del terreno natural como los niveles de referencia arquitectónica, de manera consistente en todos los planos de cortes y fachadas entregados. Dichos cortes cumplen con los parámetros técnicos establecidos por las normas urbanísticas, pues presentan una relación clara y proporcional entre la edificación proyectada, el nivel de las vías públicas y la topografía natural del lote, conforme a la escala formal exigida.

En coherencia con lo anterior, la verificación de los planos aportados al expediente y aprobados mediante la licencia recurrida permite evidenciar que se cumple con la información previamente establecida [...].

Cabe destacar que el cumplimiento de este requisito se satisface con la correcta representación gráfica de los niveles y pendientes, sin que sea obligatorio incorporar adicionalmente una indicación explícita o por escrito del porcentaje de inclinación, salvo que el proyecto se ubique en terrenos de alta pendiente o zonas de manejo especial, lo cual no es el caso del presente proyecto.

Por su parte, debemos resaltar que lo anteriormente descrito no representa un incumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 [...].

Adicionalmente, es fundamental señalar que la autoridad competente —la Curaduría Urbana n.º 1 de Bogotá—, en ejercicio de su función de control y verificación, realizó la revisión técnica de los documentos presentados, incluyendo los cortes arquitectónicos, y verificó que estos cumplían con los requisitos legales y técnicos aplicables. Esta verificación fue una condición previa para la expedición del acto administrativo de otorgamiento de la licencia, acto que goza de presunción de legalidad conforme al artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

En cualquier caso, con el fin de precisar la proyección natural del terreno con las pendientes correspondientes, que como mencionamos son técnicamente verificables en los planos del expediente, adjuntamos al presente documento la precisión de las pendientes en los siguientes planos: A-04 (cortes generales), A-05 (fachadas generales), A-08 (Cortes A-A, Corte B-B, Corte C-C - Torre 1); A-09 (Fachada Oriental y Norte - Torre 1); A-12 (Corte A-A, Corte B-B, Corte C-C - Torre 2); A-13 (Fachada Oriental y Occidental - Torre 2); A-16 (Corte A-A, Corte B-B, Corte C-C - Torre 3); A-17 (Fachada Oriental y Occidental - Torre 3); A-20 (Corte A-A y Corte B-B - Torres 4, 5 y 6); y A-21 (Fachada Oriental y Occidental - Torres 4, 5 y 6)».

4.3. LAS RAMPAS CONTEMPLADAS EN EL PROYECTO CUMPLEN CON LOS ANCHOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS NORMATIVAMENTE Y LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DAN CUENTA DE DICHO CUMPLIMIENTO

«La observación realizada por el recurrente indica que "una de las rampas contempladas en el proyecto tiene un ancho inferior a 1.20 metros", lo que, según sostiene, configuraría un incumplimiento de la norma de sismorresistencia y del artículo 14 de la Ley 1618 de 2013.

Sin embargo, es preciso aclarar que esta apreciación parte de una interpretación equivocada del contenido del plano general -semisótano-, específicamente respecto a la

información referida a la rampa de acceso. En efecto, la cota de 1.05 metros corresponde al ancho libre de la puerta contigua a la rampa, no al ancho de la rampa misma, la cual cumple plenamente con el metraje mínimo de 1.20 metros exigido por la normativa invocada por la Personería.

Resulta fundamental precisar que la rampa ha sido diseñada conforme a los parámetros establecidos en el Título J de la NSR-10 y en la Norma Técnica Colombiana NTC 6047, normas que regulan las condiciones de accesibilidad en edificaciones para personas con movilidad reducida, tal como lo exigen tanto las disposiciones técnicas de sismorresistencia como la legislación sobre derechos de las personas con discapacidad (Ley 1618 de 2013).

En consideración a lo contemplado en el plano general -semisótano-, es posible detallar que:

a) La rampa cumple con los parámetros técnicos establecidos en la NSR-10 - Título J y la NTC 6047, garantizando condiciones de accesibilidad y seguridad para los usuarios.

b) El ancho libre de la rampa es de 1.20 metros, desarrollándose en su tramo final con una pendiente del 8.6%, en concordancia con los límites permitidos por la normativa vigente.

c) La rampa forma parte integral del sistema de circulación peatonal del proyecto, conectando de forma continua con la puerta principal de acceso, la cual, aunque tiene un ancho libre de 1.05 metros, cumple con los requisitos normativos para accesos peatonales y no afecta la continuidad de la circulación ni la accesibilidad general del proyecto.

Lo anterior se encuentra claramente representado en los planos arquitectónicos radicados, donde es posible verificar de manera gráfica la ocupación del ancho de la rampa, su correspondencia con el ingreso peatonal, y su integración al diseño estructural y funcional de la edificación. En este sentido, queda demostrado que el proyecto cumple con el ancho mínimo normativo exigido para la rampa de acceso, garantizando las condiciones de accesibilidad previstas en las normas vigentes.

A continuación, se puede observar en el extracto del plano A-02 (planta general semisótano, Torres 1, 2, 3 - Piso 01, Torres 4, 5, 6), incluido como anexo a este escrito, cómo se mantiene de manera continua el ancho de circulación de 1.20 metros en los senderos peatonales que conectan la portería con el urbanismo interno, incluyendo las correspondientes cotas y líneas de proyección de circulación.

En consideración a lo expuesto, no es de recibo la observación presentada por el recurrente, dado que no se configura incumplimiento normativo alguno respecto de las condiciones de accesibilidad ni de los parámetros mínimos establecidos para los anchos de las rampas y senderos peatonales del proyecto.

En todo caso, y con el ánimo de precisar las cotas y líneas de proyección de circulación en el sendero de salida de la portería hacia el urbanismo interno, se adjunta la precisión del plano A-02 (planta general semisótano, Torres 1, 2, 3 - Piso 01, Torres 4, 5, 6), en el cual se incluye la correspondiente cota que confirma el cumplimiento del ancho mínimo de 1.20 metros en los senderos peatonales».

4.4. EN LA RADICACIÓN REALIZADA POR EL SOLICITANTE, SE ADJUNTÓ EL PLANO DE EVACUACIÓN DENOMINADO PLANO A-24-SEGURIDAD HUMANA TORRES

«El plano de evacuación fue efectivamente entregado como parte de la respuesta al acta de observaciones. Se trata del Plano A-24 – Planta de evacuación / Seguridad Humana Torres, el cual fue incluido dentro del conjunto de 24 planos arquitectónicos aportados en dicha fase. Así se evidencia claramente en el discriminado de planos impresos radicados el 13 de diciembre de 2024, en el marco de la respuesta a las observaciones formuladas por la Curaduría Urbana n.º 1, como puede verificarse en la boleta de radicación de anexos y en el listado detallado de planos, documentos que se adjuntan al presente escrito como soporte probatorio.

En tal sentido, la observación presentada por el recurrente carece de fundamento, en la medida en que el plano de evacuación obró oportunamente en el expediente, fue debidamente aportado dentro del término legal establecido, y estuvo disponible para la revisión técnica y jurídica por parte de la autoridad competente.

Como anexo al presente documento, se aporta nuevamente copia del Plano A-24 (planta de evacuación) que hizo parte de la radicación efectuada en sede de respuesta a observaciones ante la Curaduría, junto con los comprobantes de radicación correspondientes, con el fin de que se coteje contra los registros del expediente y se ratifique que no existe incumplimiento de los requisitos normativos en este aspecto».

4.5. EL PROYECTO CONTEMPLA EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (PMR)

«Si bien las observaciones del recurso indican que "no se visualizan plataformas elevadoras, ascensores ni ningún otro dispositivo que garantice la accesibilidad vertical para personas con movilidad reducida, pese a que la edificación contempla más de un nivel o cambios de cota entre espacios", el proyecto efectivamente da cumplimiento a los postulados legales sobre la materia de la siguiente manera:

El proyecto corresponde a un desarrollo habitacional multifamiliar acogido al Decreto 1077 de 2015, conformado por seis (6) torres de cuatro (4) pisos cada una, destinado exclusivamente a vivienda bajo régimen de propiedad horizontal, con un área promedio construida por torre inferior a 1 000 m².

Accesibilidad general en proyectos VIS

De acuerdo con la Ley 546 de 1999, artículo 29, modificado por la Ley 1114 de 2006, los proyectos de vivienda de interés social (VIS) tienen la obligación de destinar como mínimo un 1 % de las viviendas, y al menos una unidad, para ser construidas adaptadas para personas con discapacidad. El texto legal establece expresamente que estas viviendas no contendrán barreras arquitectónicas en su interior y deberán ejecutarse conforme a la reglamentación técnica expedida por el Gobierno Nacional, que se concreta principalmente en las normas técnicas colombianas (NTC) de accesibilidad. Es fundamental precisar que esta disposición no exige que todas las unidades ni todos los niveles del proyecto sean plenamente accesibles, sino que garantiza una oferta mínima obligatoria de vivienda adaptada, permitiendo que las personas con discapacidad cuenten con opciones habitacionales inclusivas dentro del conjunto. El presente proyecto cumple a cabalidad con esta obligación, disponiendo las unidades adaptadas requeridas en el primer piso, sin barreras interiores y con acceso directo desde las circulaciones accesibles del urbanismo.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.3.4.2.2, establece que en proyectos multifamiliares se debe garantizar al menos un acceso a la edificación apto para personas con movilidad reducida, así como rutas peatonales accesibles desde la vía pública hacia las zonas comunes, salones comunales y servicios comunales del conjunto. El proyecto cumple plenamente con estas disposiciones, garantizando accesibilidad horizontal en todas las circulaciones principales mediante rampas, pendientes adecuadas, superficies estables y conexiones sin obstáculos entre el urbanismo y los ingresos a las torres, conforme a las especificaciones normativas. Cabe señalar que esta obligación normativa se centra en la eliminación de barreras físicas en los accesos y las circulaciones comunes, pero no impone la obligatoriedad de incluir ascensores en edificaciones residenciales de baja altura.

Finalmente, la NSR-10, Título J, artículo J.3.10, dispone que las edificaciones deben permitir el ingreso, circulación y salida autónoma de personas con movilidad reducida, observando las disposiciones de la legislación vigente y las especificaciones de las normas técnicas colombianas pertinentes, entre ellas la NTC 4140 (pasillos y corredores accesibles), NTC 4143 (rampas fijas accesibles), NTC 4145 (escaleras accesibles) y NTC 6047 (accesibilidad al medio físico). Es importante aclarar que la NTC 4349 regula las características técnicas de los ascensores accesibles en caso de ser instalados, pero no establece una obligación general de incluir ascensores en edificaciones residenciales de hasta cuatro pisos. En este sentido, el proyecto cumple con las obligaciones normativas vigentes garantizando accesibilidad mediante soluciones arquitectónicas, distributivas y de diseño —como la ubicación de unidades accesibles en planta baja, la implementación de rampas y la adecuación de las circulaciones comunes—, sin que la ausencia de elevadores implique incumplimiento normativo alguno.

Accesibilidad específica del proyecto

a. Accesibilidad a Torres 1, 2 y 3 desde el urbanismo interior

Aunque el primer nivel de estas torres se denomina "semisótano" por razones de diseño, este no se encuentra enterrado ni por debajo del nivel del urbanismo interior. Su acceso se realiza directamente a través de las circulaciones peatonales internas del proyecto, sin escalones ni desniveles abruptos. La denominación "semisótano" obedece a la diferencia natural de cotas del terreno entre la Carrera 7 y la Carrera 6, que genera una pendiente pronunciada dentro del lote. Para garantizar una transición fluida entre las torres ubicadas hacia la Carrera 6 y el resto del proyecto, se diseñó este nivel como semisótano técnico, sin que ello represente una barrera arquitectónica.

Esta solución puede verificarse en el plano A-02 – Planta General Semisótano (Torres 1, 2 y 3), donde se evidencia la correspondencia directa entre las cotas del nivel de acceso de las torres y las circulaciones peatonales del urbanismo, como se resume a continuación:

Así mismo, las conexiones entre áreas comunes y accesos a las torres están resueltas mediante rampas con pendientes entre 5 % y 9,8 %, dentro de los parámetros permitidos por la NTC 6047, garantizando un ingreso continuo y autónomo sin necesidad de dispositivos mecánicos.

b. Accesibilidad a Torres 4, 5 y 6

Para estas torres, el ingreso principal se realiza desde el nivel Piso 01, el cual se encuentra en correspondencia directa con las áreas de urbanismo interior, y está igualmente conectado mediante rampas peatonales con pendientes accesibles.

Por lo tanto, de acuerdo con el artículo J.3.10 de la NSR-10, las edificaciones de más de un nivel deben garantizar el acceso a personas con movilidad reducida, lo cual no implica la obligatoriedad de incluir ascensores, siempre que los espacios requeridos sean accesibles por otros medios.

- En este proyecto, todas las viviendas y áreas comunes en el primer nivel son accesibles desde el urbanismo mediante rampas o conexiones en el mismo nivel.

- Las pendientes, anchos y elementos de las circulaciones peatonales cumplen con lo establecido en la NTC 6047, y garantizan la autonomía e inclusión, como lo exige el artículo 14 de la Ley 1618 de 2013.

Siendo así, de acuerdo con el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021, el nivel de semisótano no se contabiliza dentro del número máximo de pisos permitidos siempre y cuando no supere 1,5 metros sobre la rasante natural y sea destinado a usos como depósitos, cuartos técnicos, cuartos de basura o equipamiento comunal privado. En consecuencia, el proyecto

aprovecha esta posibilidad normativa para resolver técnica y funcionalmente el diseño, cumpliendo tanto con las condiciones del POT como con los requerimientos de accesibilidad.

Finalmente, el proyecto objeto del presente trámite:

- Cumple con la obligación de destinar unidades de vivienda adaptadas, conforme a la Ley 546 de 1999 modificada por la Ley 1114 de 2006.

- Garantiza accesibilidad a las edificaciones y zonas comunes, conforme a lo exigido por el Decreto 1077 de 2015.

- Ha sido diseñado bajo los parámetros de la NSR-10 y las normas técnicas colombianas (NTC 4140, 4143, 4145, 6047), garantizando accesibilidad horizontal y mitigando barreras verticales mediante soluciones arquitectónicas adecuadas, sin que la normativa haga exigible la instalación de ascensores.

c. Accesibilidad a pisos superiores

El proyecto tiene previsto entregar a la copropiedad un equipo no convencional del tipo PTR oruga (sillas sube-escaleras), el cual será proporcionado para permitir el ascenso y descenso de las personas con movilidad reducida a través de las escaleras que conectan los diferentes niveles. Se anexa al presente documento la ficha técnica del producto que será objeto de instalación.

Teniendo en cuenta que esta clase de equipos forma parte de una infraestructura no convencional, su instalación no se encuentra sujeta a licenciamiento urbanístico, por cuanto no se enmarca dentro de los elementos regulados por la norma de sismorresistencia ni por los contenidos propios de los planos arquitectónicos aprobados. En esa medida, no resulta procedente ni exigible su identificación dentro de los planos objeto de licencia.

No obstante, con la instalación de este equipo, la obligación correspondiente en materia de accesibilidad vertical quedaría plenamente atendida.

Por lo tanto, esta circunstancia permite concluir que la observación correspondiente planteada en el recurso ha sido debidamente atendida y carece de fundamento jurídico para desvirtuar la validez del acto administrativo impugnado».

Por lo anterior, pide que se confirme el acto administrativo recurrido.

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5.1. LOS PLANOS APROBADOS CONTIENEN LA INFORMACIÓN QUE PERMITE ESTABLECER LA LOCALIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS

La Personería de Bogotá manifiesta que los planos aportados en el expediente no contienen la dirección oficial del predio objeto del trámite dentro de los rótulos respectivos. Aduce que tal omisión impide la identificación inequívoca del inmueble, dificulta la trazabilidad técnica y jurídica del proyecto, y desconoce la obligación de coherencia con la información consignada en el formulario único nacional de solicitud de licencias.

En cambio, la sociedad titular del acto administrativo rebate dicha observación con fundamento en lo dispuesto por el numeral 5 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, norma en vigor que establece el contenido mínimo de los planos arquitectónicos que sustentan la solicitud de licencias urbanísticas. Dicha disposición indica:

«5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

Como puede apreciarse, la exigencia normativa se refiere a la localización del proyecto, mas no impone expresamente la inclusión de la dirección del predio en el rótulo de cada plano.

Una vez revisados los documentos del proyecto, se constata que los planos allegados contienen información suficiente para identificar inequívocamente el inmueble objeto del trámite, pues en cada uno de ellos se precisa la ubicación general, incluyendo las vías colindantes y la huella de intervención, lo cual permite correlacionar el contenido técnico con los demás documentos del expediente. Además, se advierte que en el expediente obran

los certificados catastrales, los folios de matrícula inmobiliaria y los planos de manzana necesarios para determinar la identidad jurídica y ubicación efectiva del predio. Así pues, no existe riesgo alguno de confusión respecto del inmueble objeto de licenciamiento.

No obstante, teniendo en cuenta que la indicación de la dirección se encuentra prevista en el punto 2.1 de la lista de chequeo del formato de revisión e información de proyectos, con fundamento en el artículo 80 del CPACA, en aras de evitar equívocos interpretativos, se accede a la petición de MODIFICAR el acto recurrido en el sentido de insertar en los planos arquitectónicos la nomenclatura de los inmuebles objeto de intervención mediante sello.

5.2. LOS PLANOS DE CORTES Y FACHADAS CONTIENEN LA INFORMACIÓN DE INCLINACIÓN REAL DEL TERRENO

La Personería señala que los planos arquitectónicos del proyecto no contienen la representación de la pendiente del terreno, ni en los cortes ni en las fachadas. A juicio del recurrente, esta omisión constituiría un incumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, en tanto impide evaluar la relación entre el proyecto arquitectónico y la topografía del lote, así como las alturas permitidas, las condiciones de accesibilidad, evacuación y estabilidad estructural.

Frente a esta observación, la sociedad titular del acto administrativo ha presentado una versión complementaria de los planos arquitectónicos —específicamente los planos A-04, A-05, A-08, A-09, A-12, A-13, A-16, A-17, A-20 y A-21— en los que se representa más claramente la pendiente del terreno.

Por consiguiente, en virtud del artículo 80 del CPACA y con fundamento en el principio de eficacia, se accede a MODIFICAR el acto recurrido en el sentido de aprobar los planos complementarios presentados con ocasión del recurso de reposición e incorporarlos al expediente administrativo.

5.3. LAS RAMPAS CONTEMPLADAS EN EL PROYECTO CUMPLEN CON LOS ANCHOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS NORMATIVAMENTE Y LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DAN CUENTA DE DICHO CUMPLIMIENTO

La Personería señala que una de las rampas contempladas en el proyecto tendría un ancho inferior a 1,20 metros, lo que configuraría un incumplimiento del artículo J.3.10 de la NSR-10 y del artículo 14 de la Ley 1618 de 2013, normas que exigen condiciones de accesibilidad universal para personas con movilidad reducida.

Como parte de su respuesta al recurso, la sociedad titular adjuntó una versión complementaria del plano A-02, en la que se precisan de forma más clara las cotas de ancho y líneas de circulación en 1,20 m. Por consiguiente, en virtud del artículo 80 del CPACA y con fundamento en el principio de eficacia administrativa, se accede a la petición

de MODIFICAR el acto recurrido para efectos de aprobar e incorporar al expediente la versión complementaria del plano A-02.

No obstante, se precisa que el recurso incurrió en una lectura aislada y descontextualizada del plano general e interpretó erróneamente como ancho de la rampa una cota referida en realidad al ancho libre de la puerta contigua al acceso, la cual es de 1,05 metros. No obstante, se accede a la modificación para evitar malinterpretaciones de los documentos del proyecto.

5.4. EN LA RADICACIÓN REALIZADA POR EL SOLICITANTE, SE ADJUNTÓ EL PLANO DE EVACUACIÓN DENOMINADO PLANO A-24-SEGURIDAD HUMANA TORRES

La Personería manifiesta que los planos arquitectónicos aportados no incluyen diagramas de evacuación ni indicación de la capacidad de ocupación de los distintos espacios, lo que representaría una vulneración de los artículos J.3.8 y A.3.8.2.2 de la NSR-10, así como del artículo 2.2.6.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

Frente a esta observación, la sociedad titular explica que el plano de evacuación sí fue oportunamente radicado como parte de la respuesta al acta de observaciones. En efecto, el plano A-24 forma parte del conjunto de 24 planos arquitectónicos entregados el 13 de diciembre de 2024, conforme consta en la boleta de radicación de anexos. Como parte del escrito de respuesta al recurso, la sociedad ha aportado nuevamente copia del plano A-24.

Este Despacho ha verificado que el plano A-24 fue debidamente radicado el 13 de diciembre de 2024 como parte de la respuesta al acta de observaciones y formó parte del conjunto de planos objeto de revisión técnica por parte de la Curaduría. La observación formulada por el recurrente parece deberse a una falta de acceso a copia del plano, mas no a una omisión real en el trámite. En ese sentido, no procede revocar ni modificar el acto administrativo.

Sin embargo, para evitar futuras controversias sobre este punto, se dispone a ACLARAR que el plano A-24 forma parte integral de la documentación técnica aprobada con la licencia.

5.5. EL PROYECTO CONTEMPLA EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (PMR)

La Personería advierte que, según la revisión del expediente, no se visualizan plataformas elevadoras, ascensores ni dispositivos equivalentes que permitan garantizar la accesibilidad vertical para personas con movilidad reducida, pese a que la edificación contempla más de un nivel o presenta cambios de cota entre espacios. Esta omisión, a su juicio, constituye un incumplimiento de las disposiciones previstas en el artículo J.3.10 de la NSR-10, el artículo 14 de la Ley 1618 de 2013 y la NTC 6047, en tanto genera una barrera arquitectónica que limita el acceso autónomo e incluyente a las edificaciones proyectadas.

La sociedad titular del acto administrativo ha informado que el proyecto prevé la entrega a la copropiedad de un equipo de movilidad vertical tipo PTR oruga, destinado a permitir el ascenso y descenso de personas con movilidad reducida a través de las escaleras comunes, cuya ficha técnica aportó. Igualmente, la sociedad titular ha presentado una versión actualizada del plano A-02, en la que se precisan las cotas, pendientes y líneas de circulación hacia cada una de las torres.

Tras la revisión de la documentación presentada por la sociedad titular, se concluye que el proyecto cumple plenamente con la obligación legal de incluir unidades accesibles para personas con discapacidad, conforme a la Ley 546 de 1999 y la Ley 1114 de 2006.

Asimismo, el proyecto garantiza la accesibilidad horizontal en todas las circulaciones principales mediante rampas y conexiones sin obstáculos, según lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015 y las normas técnicas colombianas (NTC 4140, 4143, 4145, 6047).

Cabe destacar que la instalación de ascensores no es obligatoria dado que las torres tienen hasta cuatro pisos. No obstante, se adoptará la ficha técnica del equipo tipo PTR oruga para personas con movilidad reducida, facilitando de esta manera el acceso a los pisos superiores mediante escaleras.

Por esta razón, se accede a MODIFICAR el acto recurrido, en el sentido de aprobar la versión actualizada del plano A-02 e incorporar formalmente la ficha técnica del dispositivo PTR oruga como anexo informativo del expediente.

Adicionalmente, conviene precisar que el sistema tipo oruga salvaescaleras previsto por los titulares para garantizar el acceso a niveles superiores constituye un medio técnicamente idóneo y normativamente admisible en el contexto de proyectos de vivienda como el presente. Conforme al numeral 3.17 de la Norma Técnica Colombiana NTC 6304, los salvaescaleras se definen como dispositivos que permiten el transporte de personas con movilidad reducida, incluyendo usuarios en silla de ruedas, mediante un vehículo guiado a lo largo de un plano inclinado.

Ninguna norma técnica colombiana de carácter obligatorio —incluidas las NTC 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349, vinculantes según el Decreto 1077 de 2015 y el Título K de la NSR-10— proscribe su uso. Por el contrario, la NTC 6304 reconoce expresamente que los equipos tipo oruga constituyen medios adecuados de accesibilidad vertical, aptos para suplir barreras arquitectónicas en condiciones de seguridad y autonomía.

No obstante, con la instalación de este equipo, la obligación correspondiente en materia de accesibilidad vertical quedaría plenamente atendida conforme con la observación efectuada por la Personería Distrital.

Como resultado, dado que se accedió a las solicitudes de aclarar y modificar el acto administrativo, resolviendo completamente los motivos de inconformidad presentados por el Ministerio Público, no se enviará el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el recurso de apelación.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1 Arq. Ana María Cadena Tobón,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. ACCEDER a las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por el abogado Iván Darío Quiroga Bonilla, en su calidad de agente de la Personería de Bogotá mediante la radicación por correspondencia n.º 6201 del 16 de mayo de 2025, contra la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025, en el sentido de aclarar y modificar el acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. ACLARAR el acto recurrido en el sentido de insertar en los planos arquitectónicos la nomenclatura de los inmuebles objeto de intervención mediante sello.

ARTÍCULO TERCERO. MODIFICAR el acto recurrido para aprobar e incorporar al expediente los planos complementarios aportados por la sociedad titular con ocasión del recurso, específicamente los planos A-04, A-05, A-08, A-09, A-12, A-13, A-16, A-17, A-20 y A-21, en los que se representa la inclinación del terreno en cortes y fachadas.

ARTÍCULO CUARTO. MODIFICAR el acto recurrido para efectos de aprobar e incorporar al expediente la versión complementaria del plano A-02, que precisa gráficamente las cotas y líneas de circulación asociadas a las rampas y senderos peatonales del proyecto.

ARTÍCULO QUINTO. ACLARAR que el plano A-24 fue efectivamente radicado por el solicitante como parte de la respuesta al acta de observaciones del 13 de diciembre de 2024 y que forma parte integral del conjunto de planos arquitectónicos aprobados mediante la licencia objeto del recurso.

ARTÍCULO SEXTO. MODIFICAR el acto recurrido para aprobar la versión actualizada del plano A-02 e incorporar formalmente como anexo informativo la ficha técnica del dispositivo tipo PTR oruga salvaescaleras, destinado a garantizar accesibilidad vertical

para personas con movilidad reducida. Su instalación material es responsabilidad del titular de la licencia.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Los demás aspectos contenidos en la la Licencia de Construcción n.º 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025 se confirman y no se modifican.

ARTÍCULO OCTAVO. OMITIR la remisión del expediente n.º 11001-1-24-0950 a la Secretaría Distrital de Planeación para el estudio del recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, en consideración a la decisión adoptada para acceder a las pretensiones del recurso.

ARTÍCULO NOVENO. NOTIFICAR esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Arq. Ana María Cadena Tobón
Curadora Urbana 1

ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

Revisión jurídica: Daniel Murcia Pabón
Revisión arquitectónica: Jaime Andrés Delgado Caipa
Elaboración: Nicolás Otero Álvarez

CURADORA
URBANA

Bogotá D.C., 7 de julio 2025

Señores:

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
Cristina Laviera
Santiago Martínez
Directora Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos

Asunto: Notificación de expedición y ejecutoria de licencia de construcción – Proyecto Villa Javier

Cordial saludo,

Nos permitimos informar que el proyecto VILLA JAVIER cuenta con licencia de construcción vigente, la cual fue otorgada mediante la Resolución No. 11001-1-25-0435 del 2 de abril de 2025, y se encuentra ejecutoriada desde el 1 de julio de 2025, conforme a lo emitido por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

En cumplimiento de los compromisos establecidos en el contrato celebrado entre nuestras entidades, y dando alcance a los hitos previstos para el desarrollo del proyecto, adjuntamos a la presente comunicación copia de la mencionada resolución, con el fin de que quede constancia formal de su expedición y ejecutoria.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a cualquier comentario o requerimiento adicional respecto a este avance.

Cordialmente,

Paola Z Rozo
Paola Zapata Rozo
Coordinadora de proyectos
Triada SAS

ORIGINAL IDPC

DESCRIPCION DEL LOTE A INTERVENIR

El desarrollo del proyecto se esta llevando a cabo en colaboracion con la empresa de renovacion y desarrollo urbano de Bogota RENOBO. El lote se encuentra ubicado en el barrio Villa Javier, en la localidad de San Cristobal en la ciudad de Bogotá. Limita al norte con la calle 8 sur, al sur con el contexto inmediato de la manzana pero esta misma con la calle 9a sur, al oriente con la carrera 6 y al occidente con la carrera 7. La accesibilidad al lote es buena porque cuenta con vias principales cercanas y varias rutas de transporte publico disponibles.

El area total del lote englobado es de 2.815.10m², con un frente por el norte de 34.5m al oriente de 60.3m al sur 63.70m y al occidente de 50.10m. El lote tiene una forma de trapecio irregular y presente pendiente hacia el occidente.

El lote esta clasificado como suelo residencial con posibilidad de uso mixto segun la normativa vigente del POT. Los usos permitido incluyen vivienda unifamiliar y multifamiliar, asi como comercios de bajo impacto.

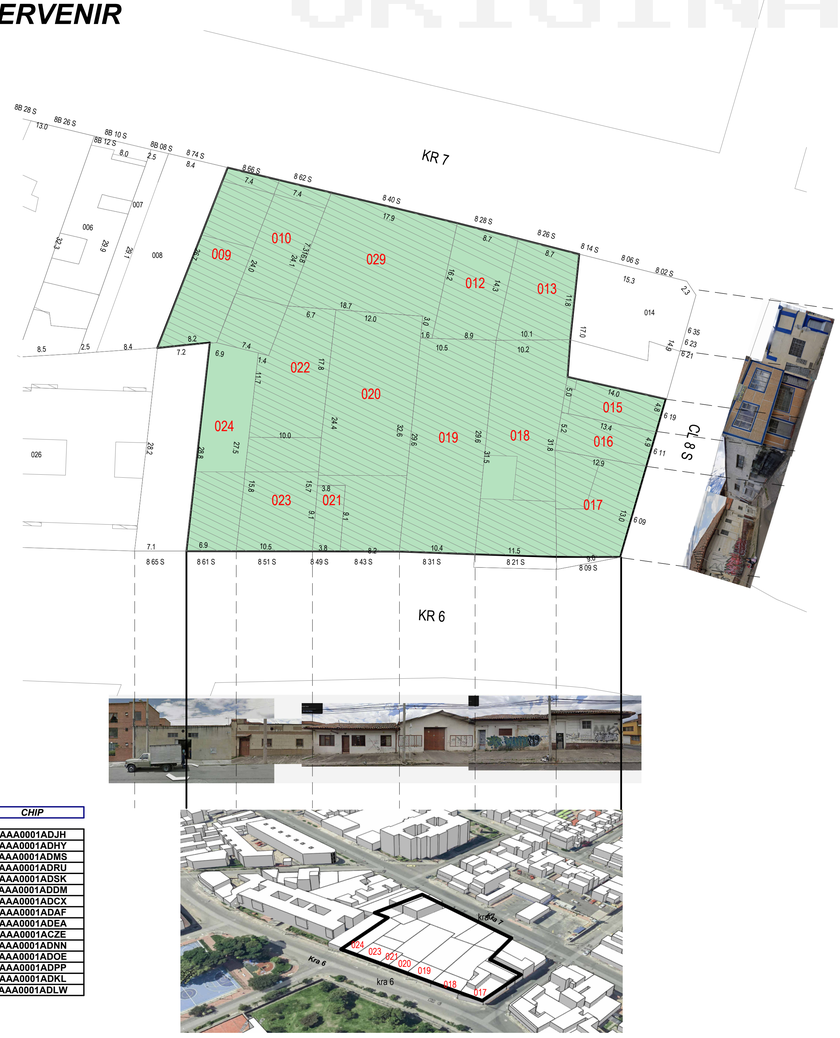
El lote cuenta con disponibilidad de los servicios de agua, alcantarillado luz y gas y servicios de telefonia, la infraestructura es adecuada con calles pavimentadas, demarcadas y bien mantenidas.

El barrio Villa Javier es una area residencial tranquila con mezcla de viviendas y pequeños comercios. En las cercanias se encuentran parques, colegios y centros de salud. La seguridad en la zona es moderada y con presencia de vigilancia comunitaria.

Actualmente, el lote alberga 15 unidades privadas abandonadas, cuyo estado no es optimo, como se puede observar en las fotografias adjuntas, el proyecto tiene como obejtivo la demolicion de estas unidades para dar paso a la nueva construccion. Con este nuevo desarrollo residencial, buscamos transformar la apariencia del sector y ofrecer un nuevo renacer para estar areas.

El proyecto de vivienda que estamos radicando no solo mejorara significativamente la calidad de vida en Villa Javier, sino que tambien contribuira a la revitalizacion del barrio, ofreciendo modernas y comodas viviendas en el centro de la ciudad. Los usuarios disfrutaran de la vida urbana en un entorno renovado con todas las comodidades y accesos que ofrece en el sector.

Es importante destacar que el proyecto no esta dentro de los conos visuales de los edificios BIC Casa Nacional Campesina y del Centro Zonal San Cristobal, asegurando asi que las alturas propuestas no afectaran las vistas ni el entorno patrimonial de estas edificaciones sabiendo que la distancia entre el lote y los edificios mencionados oscilan entre los 68 mts a la Casa nacional campesina y los 130m al Centro Zonal San Cristobal.





IDENTIFICACION DE PREDIOS

NUMERO DE LOTE	DIRECCION DEL INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
16	CL 8 SUR 6 11	50S-0053050	AAA0001ADJH
15	CL 8 SUR 6 19	50S-00853427	AAA0001ADHY
19	KR 6 8 31 SUR	50S-00853428	AAA0001ADMS
22	KR 6 8 51 SUR INT 1	50S-1108633	AAA0001ADRU
24	KR 6 8 61 SUR	50S-00751225	AAA0001ADSK
12	KR 7 8 28 SUR	50S-192610	AAA0001ADDM
29	KR 7 8 40 SUR	50S-00171806	AAA0001ADCX
10	KR 7 8 62 SUR	50S-00116908	AAA0001ADAF
13	KR 7 8 26 SUR	50S-00149913	AAA0001ADEA
9	KR 7 8 66 SUR	50S-436925	AAA0001ACZE
20	KR 6 8 43 SUR	50S-01119633	AAA0001ADNN
21	KR 6 8 49 SUR	50S-00187397	AAA0001ADOE
23	KR 6 8 51 SUR	50S-00616531	AAA0001ADPP
17	CL 8 SUR 6 09	50S-40404308	AAA0001ADKL
18	KR 6 8 21 SUR	50S-187399	AAA0001ADLW

MARCO HISTORICO DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL

Casa Nacional Campesina ANUC-1913



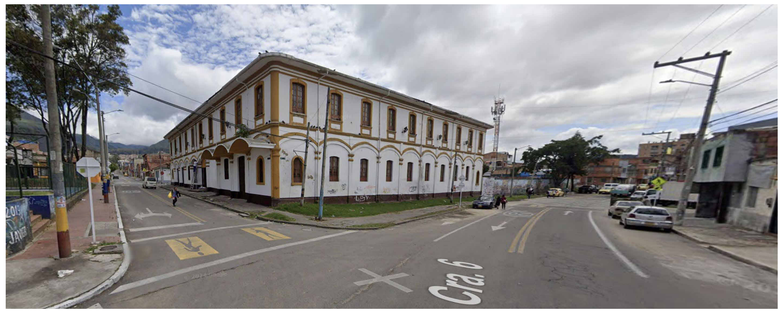
Localizacion Casa Nacional Campesina



Foto 1. Vista Aerea desde la cra 6 hacia patio central.



Foto 2. Vista a nivel de peaton cra 5a



ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN: La Casa Nacional Campesina, construida hace aproximadamente 107 años, alberga una parte significativa de la historia de Colombia. En el pasado, esta casa formaba parte del barrio obrero de Bogotá, un área compuesta por parcelas donde los vecinos cultivaban sus propios alimentos. Cada parcela tenía una casa habitada por obreros, de ahí la denominación del barrio.

AUTENTICIDAD, CONSTITUCIÓN DEL BIEN, Y CONTEXTO AMBIENTAL: En esta casa se prestaron servicios esenciales para la ciudad y el país, y allí se estableció la primera entidad de ahorro en Bogotá, "La Caja Social de Ahorros", marcando el nacimiento del ahorro en Colombia. Actualmente, la casa sirve como hospedaje para campesinos que participan en actividades agrarias en Bogotá, con capacidad para alojar a 120 personas y un teatro con un aforo de 267 asientos.

AUTORIA: Desde 1978, la Asociación Nacional de Usuarios Campesinos (ANUC) tiene su sede en esta casa. Con el apoyo de la Secretaría de Cultura, la casa cuenta con una biblioteca especializada en temas campesinos y un centro de comercialización en la parte posterior, en la Carrera 5. Además, existe un proyecto para convertirla en un futuro museo nacional de la cultura campesina.

FORMA, REPRESENTATIVIDAD Y CONTEXTUALIZACIÓN SOCIOCULTURAL: La arquitectura de la Casa Nacional Campesina refleja las tendencias de principios del siglo XX en Bogotá. La casa está construida en 2 niveles con patio central con columnetas y materiales tradicionales como el adobe, el ladrillo y la teja de barro, típicos de la época y la región. El estilo arquitectónico podría combinar elementos coloniales y republicanos, comunes en las construcciones de esa época en Bogotá.

Centro Zonal San Cristobal ICBF- 1888



Localizacion Centro Zonal San Cristobal



Foto 1. Vista desde la cra 6 hacia el acceso principal



Foto 2. Vista patio central centro zonal

ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN: Esta edificacion ha tenido varios usos. Inicialmente el lugar sirvio como almacen de polvora durante la colonia. Este lugar funciono por un periodo de 50 años, hasta que en 1819, al conocerse el triunfo de los patriotas en la batalla de boyaca, el capitan Sebastian de la Calzada ordeno volarla para evitar que se apoderaran de lo alli existente.
Destruida permanecio la edificacion hasta 1888 cuando durante la presidencia de Carlos Holguin se tomo la decision de construir allí una nueva fabrica de municiones. Este lugar funciono hasta 1909 cuando fue trasladada a San Cristobal y esta edificacion paso a ser un sanatorio. Alli permanecio hasta 1938 cuando el asilo fue trasladado a Sibate. Luego en este lugar funciono la sede del instituto Politecnico San Juan Eudes, obra a cargo de las religiosas del buen pastor, quienes se encargaron de brindar formacion academica, y otras como costura, bordado y cocina a niñas. En 1971 fue adaptada como sede del ICBF, uso que conserva en la actualidad.

AUTENTICIDAD, CONSTITUCIÓN DEL BIEN, Y CONTEXTO AMBIENTAL: En 1978 una parte del antiguo conjunto, fue demolido, pero aun un sector conserva sus caracteristicas.

AUTORIA: Hoy su edificacion es la sede del centro zonal del ICBF de San Cristobal y un hogar de emergencia para niños abandonados y maltratados.

FORMA, REPRESENTATIVIDAD Y CONTEXTUALIZACIÓN SOCIOCULTURAL: La arquitectura de la Centro Zonal refleja las tendencias de principios del siglo XX en Bogotá. Esta construida en 2 niveles con patio central con columnatas con materiales tradicionales como el adobe, el ladrillo y la teja de barro, típicos de la época y la región. El estilo arquitectónico podría combinar elementos coloniales y republicanos, comunes en las construcciones de esa época en Bogotá.

VERSIÓN:	PLANO No.
2	A-100

Tríada

Gensler

PROYECTO:

VILLA JAVIER

CONTIENE:

DESCRIPCION PROYECTO

Modificaciones:	Fecha:

DISEÑADOR PROYECTISTA

ARQ. ALVARO ACOSTA GONZALEZ
A25182003-79948336

TRIADA S.A.S
NIT.800.179.736-3

ESCALA:

FECHA: 26/06/24

ARCHIVO:
G:\PROYECTOS\MAF-00043-VILLA JAVIER\103.DISEÑO\4. Diseño\v04.1 Diseño Arquitectónico\5. Patrimonio\2-Rad. 2 Anexos\JAV-URB\JAV-URB_desenlazado_desenlazado.rvt

DIBUJO:

VERSIÓN: 2

PLANO No. A-100

ORIGINAL IDPC

ANALISIS DE VISUALES-CONTEXTO AMBIENTAL-URBANO Y FISICO



Foto 1. Visual desde proyecto Multifamiliar Villa Javier hacia **Casa Nacional Campesina** por la Cra 6 hacia el sur. Se denota el perfil vial al costado oriental con zona verdes y el andén que rodea el area de intervencion en zona dura. El edificio al fondo como remate del paisaje urbano. Fuente: Google Earth-Mayo 2024

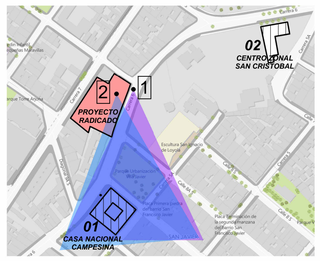




Foto 2. Imagen aérea que muestra el paisaje desde el área de intervención hacia la **Casa Nacional Campesina** , al fondo con el contexto inmediato y la zonas verdes del parque de Villa Javier y la via cra 6 que delimita los accesos a los distintos lugares que componen el barrio. Fuente: Propia-Enero 2024



Foto 7. Imagen desde el **Centro Zonal** hacia el sur por la diagonal 5b. Se aprecia que la vía toma una ligera diagonal hacia el occidente y no se aprecia el lote a desarrollar. Fuente: Google Earth-Mayo 2024





Foto 8. Imagen aerea desde el lote a desarrollar. Se aprecia como la zona verde que compone el lote del centro internacional de formacion CIF oculta la fachada del centro zonal. Fuente: Propia-Enero 2024



Foto 3. Imágen aérea que muestra el paisaje desde el área de intervención hacia la **Casa Nacional Campesina** y la iglesia San Francisco Javier rodeado de zona verde y acceso al parque Villa Javier y al fondo los cerros que complementan la figura de la ciudad. Fuente: Propia-Enero 2024

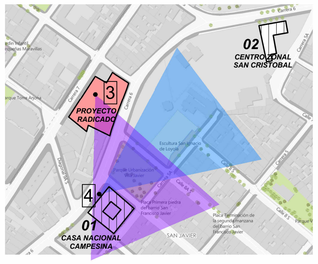




Foto 4. Imagen que muestra la esquina de la **Casa Nacional Campesina** con calle 9 sur y el parque villa javier, al fondo la Iglesia San Francisco Javier con acceso inmediato por la calle 8a sur.
Fuente: Propia-Enero 2024



Foto 9. Imagen que muestra la via cra 6 hacia el norte la diagonal que toma ascenso sobre la cra 5.
Fuente: Propia-Enero 2024

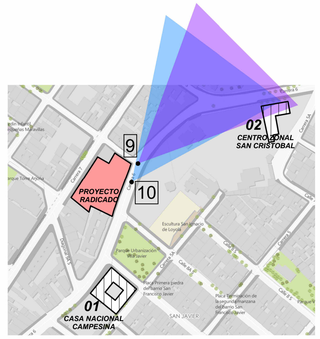




Foto 10. Imagen que muestra las zonas verdes del costado oriental hacia la diagonal de la cra 5.
Fuente: Propia-Enero 2024



Foto 5. Imágen que muestra las visuales desde la **Casa Nacional Campesina** y el contexto inmediato hacia el norte, con alturas promedio de 4 pisos. Fuente: Propia-Enero 2024

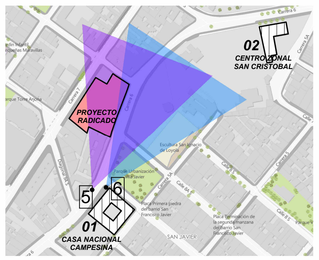




Foto 6. Imagen que muestra la zonas de equipamientos como parque e iglesia desde la esquina del local de la **Casa Nacional Campesina.** Fuente: Propia-Enero 2024



Foto 11. Imagen aérea que muestra la masa de arborizacion entre el centro zonal y el predio a desarrollar. Fuente: Propia-Enero 2024

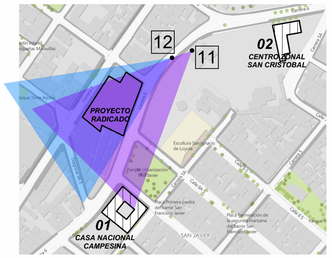




Foto 12. Imagen que sobrevuela la masa arborea para distinguir el lote a desarrollar, los árboles entre la **zona social** y el area a desarrollar no se denota por la gran masa vegetal. Fuente: Propia-Enero 2024

01 Casa Nacional Campesina ANUC-1913





Foto 1. Vista Aerea desde la cra 6 hacia patio central.



Foto 2. Vista a nivel de peaton cra 5a

02 Centro Zonal San Cristobal ICBF- 1888

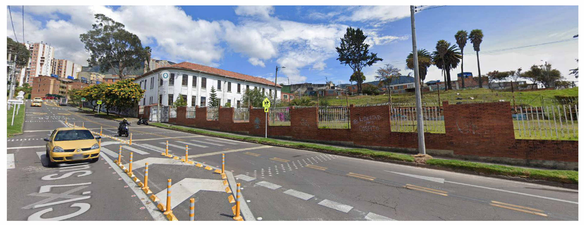




Foto 1. Vista desde la cra 6 hacia el acceso principal



Foto 2. Vista patio central centro zonal

CONCLUSIONES



VISTA ACTUAL - PEATÓN



VISTA INTERVENCION - PEATÓN



VISTA ACTUAL - AEREA



VISTA INTERVENCION - AEREA

CONTEXTO FISICO: Desde el Centro Zonal hasta el proyecto mismo, se despliega un encantador panorama de arboledas que enriquecen el paisaje urbano y funden la naturaleza con la vida cotidiana del barrio. Ubicado estratégicamente en una esquina, el proyecto presenta un primer nivel de viviendas productivas que da lugar a dos frentes comerciales, uno hacia la carrera 7 y otro hacia la carrera 6. Esta disposición no solo establece un estándar en la zona comercial, sino que también aporta vitalidad y seguridad al entorno, con la presencia constante de actividad y una mejor percepción de seguridad. Al avanzar hacia el sur, siguiendo el perfil urbano hasta la carrera 8, nos encontramos con la Casa Nacional Campesina, un punto de encuentro vital para los habitantes del barrio. Entre el Centro Zonal y esta Casa Nacional, se extiende una zona de parque que embellece el entorno y armoniza la escala del vecindario, convirtiendo las calles en espacios acogedores tanto para los residentes como para los transeúntes. El edificio comunal, orientado hacia la calle, se erige con dos niveles que proporcionan un acceso fluido al interior del proyecto, manteniendo una escala humana que se adapta perfectamente al dinamismo de la zona y a las necesidades de los peatones. Este diseño refleja un compromiso con la comunidad y una visión integral del desarrollo urbano, donde la funcionalidad y la estética se fusionan para crear un ambiente urbano vibrante y seguro.

CONTEXTO URBANO: De acuerdo con los análisis presentados sobre la disposición de visuales desde el predio hacia los dos edificios de interés patrimonial, se observa que las visuales se dirigen hacia espacios libres que se abren al parque central del barrio Villa Javier y al centro verde de manzana de la Casa Nacional Campesina. Por lo tanto, el proyecto no genera impacto negativo en el entorno urbano construido del sector, el cual está en proceso de consolidación o ya cuenta con varios proyectos de alta densidad. El proyecto no interfiere con las visuales de los edificios de conservación vecinos, ya que estas no se ven obstruidas desde ningún punto de la construcción propuesta. Además, las relaciones visuales son más bien distantes desde cualquier punto, como se ha demostrado en el material gráfico del plano presentado.

El proyecto se ciñe a las normas vigentes establecidas en el Decreto 555 de 2021, como se detalla en la norma urbana. Las visuales de las casas de conservación vecinas (ninguna colindante) no se ven obstruidas desde ningún espacio público por la construcción propuesta, y las vistas desde el interior de las casas de conservación o desde sus frentes hacia el espacio público circundante tampoco se ven afectadas. El diseño asegura que la edificación proyectada no obstaculiza las visuales importantes del entorno patrimonial, manteniendo una integración visual fluida y respetuosa.

VERSIÓN: 2 | PLANO No. A-101

Tríada

Gensler

PROYECTO:

VILLA JAVIER

CONTIENE:

DESCRIPCIÓN PROYECTO

Modificaciones:	Fecha:

DISEÑADOR PROYECTISTA

ARQ. ALVARO ACOSTA GONZALEZ
A25182003-79948336

TRIADA S.A.S
NIT.800.179.736-3

ESCALA:

FECHA: 26/06/24

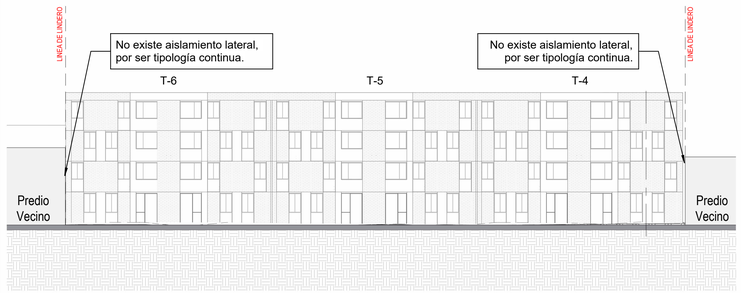
ARCHIVO: G:\PROYECTOS\MAF-00043-VILLA JAVIER\103 DISEÑO\4. Diseño\v4.1 Diseño Arquitectónico\S. Patrimonio\2-Rad. 2 Anexos\JAV-URB\JAV-URB_desenlazado_desenlazado.rvt

DIBUJO:

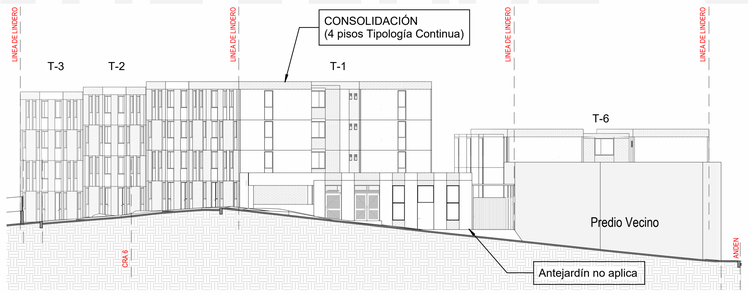
VERSIÓN: 2 | PLANO No. A-101

IDPC | Instituto Distrital de Patrimonio Cultural | Tipo de intervencion : (Obra Nueva,Demolición total) | Direccion del proyecto : Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8- 51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21 | Número de Resolución : 1112 | Fecha de resolución : 26/11/2024 | O bservaciones : | Revisado por : | Aprobado por : CARLOS JULIO PINILLA ACOSTA (MP: A13468201 7-1110537346) | Radicado : 2024306019596 3 | Codigo de Verificación CV : 7e69d

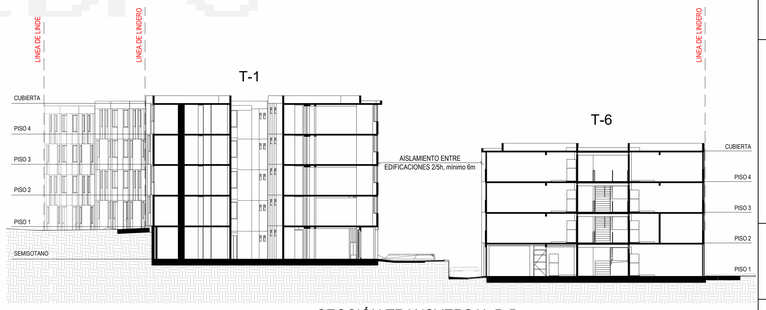
ORIGINAL IDPC



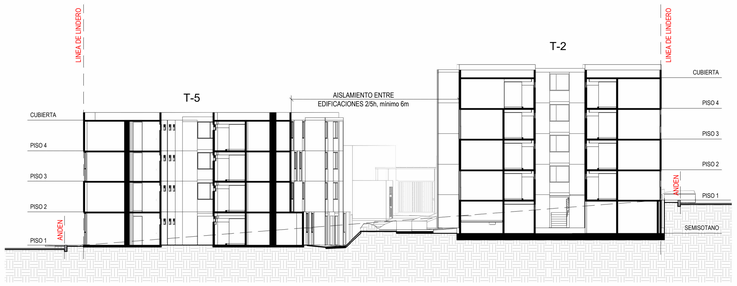
FACHADA OCCIDENTAL



FACHADA NORTE



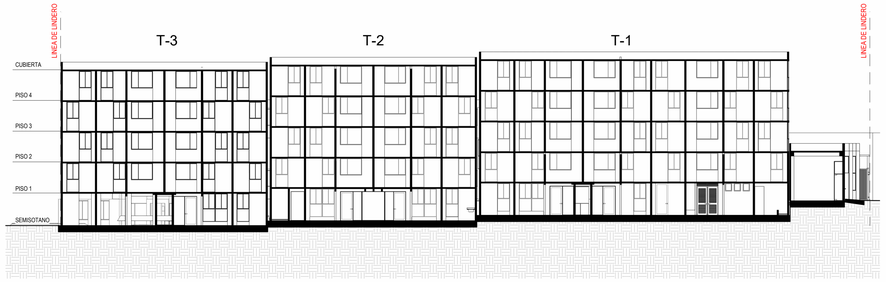
SECCIÓN TRANSVERSAL B-B



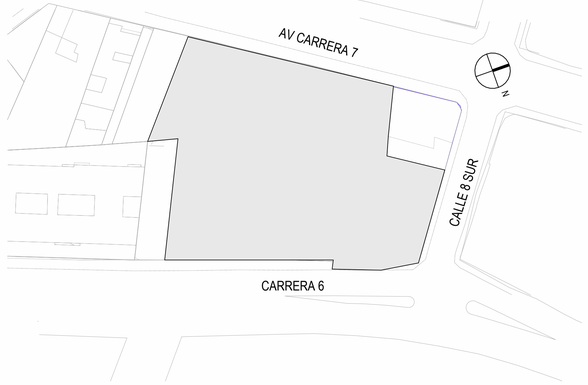
SECCIÓN TRANSVERSAL A-A



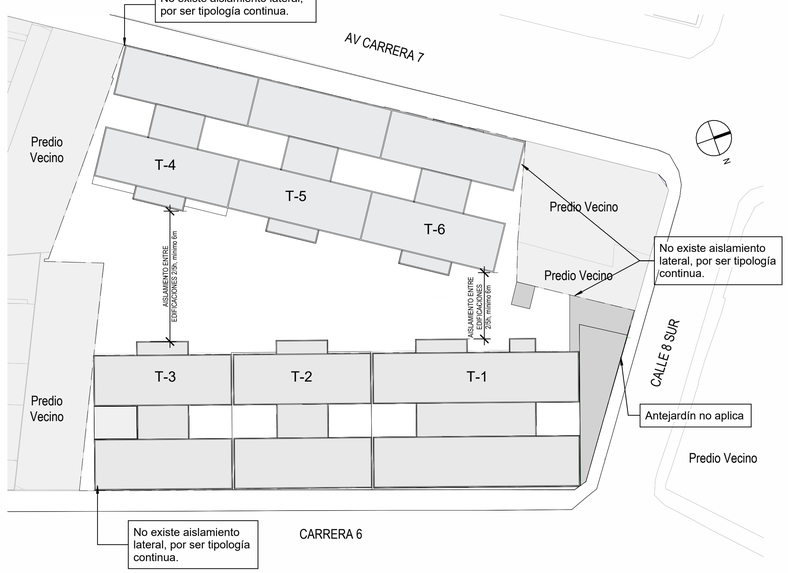
3D ESQUEMATICO LOCALIZACIÓN



SECCIÓN LONGITUDINAL C-C



PLANTA LOTE NORMATIVA



PLANTA DE CUBIERTAS



FACHADA ORIENTAL

SECCION TRANSVERSAL



3D NORMATIVO

NORMA URBANA

Decreto 555 de 2021 y su anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanisticos" asi como los aspectos normativos definidos en la ley General de cultura y decreto unoc de reglamento del Sector Cultural.

Cuadro Resumen de Aspectos Normativos

Decreto 555 de 2021 Anexo 5

UPL
20 - SAN CRISTOBAL

TRATAMIENTO URBANISTICO
CONSOLIDACION

AREA DE ACTIVIDAD
AREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD - AAP - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS

USO
Principal: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Complementarios: Comercio y servicios basicos - hasta 100m² se permite sin restriccion; de mas de 100m² se permite solo frente a la malla vial arterial e intermedia.
Respecto a los usos de suelo, es pertinente aclarar que la implantacion de cada uso esta sujeta a acciones de mitigacion de impactos urbanisticos y ambientales (DECRETO DISTRITAL 555 de 2021 art 243)

TIPOLOGIA
CONTINUA

ALTURA MAXIMA
4 PISOS

INDICE DE CONSTRUCCION
Indice de ocupacion maximo: resultante
Indice de construccion base 1,30
Indice de construccion maximo: resultante

ANTEJARDIN
NO APLICA

AISLAMIENTO POSTERIOR
SEGUN ALTURA ALCANZADA

AISLAMIENTO LATERAL
TIPOLOGÍA CONTINUA

AVANCES SOBRE FACHADA
NO APLICA

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Bicicletas: 1 cupo c. vivienda / cupo c.100m² construidos en otros usos
Discapacitados: 1 cupo c. 3000m² construidos, minimo 1 cupo
Vehiculos electricos: 1 cupo c. 5000m² construidos, minimo 1 cupo
Area minima: 6% del area construida

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

El proyecto, ubicado en la localidad de San Cristóbal, en el barrio Villa Javier, se emplaza en un predio esquinero. Su primer nivel es muy comercial gracias al sistema de viviendas productivas, consolidando dos frentes comerciales hacia la carrera 7 y carrera 6. Esto forma un paramento y desarrolla calles comerciales sobre la vía, mejorando la percepción de seguridad en el sector circundante. Los niveles del edificio se acoplan con la escala del barrio, permitiendo que la calle refleje una altura amable tanto para los usuarios como para los peatones.

El diseño estructural del proyecto incorpora pantallas y muros estructurales, lo que permite una gran versatilidad en las unidades de vivienda. Estas pueden adaptarse a las diversas necesidades de diferentes grupos poblacionales, como adultos mayores, personas con movilidad reducida, familias numerosas, parejas, emprendedores y mujeres cabeza de hogar, entre otros. Las viviendas son adecuadas tanto para uso residencial como para actividades productivas, tanto en su interior como en su exterior.

El proyecto consta de 6 torres (4 modulos estructurales) con un nivel de permeabilidad y vacíos que brindan ventilación e iluminación a los corredores y las viviendas. Emplea estrategias que favorecen la circulación cruzada en todas las viviendas. Las fachadas cuentan con un sistema de marcos y paneles de ladrillo y bloque como sistema constructivo, con paneles de distintos módulos que son de fácil mantenimiento y construcción.

VERSIÓN: 2 | PLANO No. A-102

Tríada

Gensler

PROYECTO:

VILLA JAVIER

CONTIENE:

DESCRIPCIÓN PROYECTO

Modificaciones:	Fecha:

DISEÑADOR PROYECTISTA

ARQ. ALVARO ACOSTA GONZALEZ
A25182003-79948336

TRIADA S.A.S
NIT.800.179.736-3

ESCALA:

FECHA: 26/06/24

ARCHIVO:
G:\PROYECTOS\MAF-00043-VILLA JAVIER\103 DISEÑO\4. Diseño\v4.1 Diseño Arquitectónico\S. Patrimonio\2-Rad. 2 Anexos\2.JAV-URB\JAV-URB_desenlazado_desenlazado.rvt

DIBUJO:

VERSIÓN: 2 | PLANO No. A-102

IDPC | Instituto Distrital de Patrimonio Cultural | Tipo de intervencion : (Obra Nueva,Demolición total) | Direccion del proyecto : Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8- 51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21 | Número de Resolución : 1112 | Fecha de resolución : 26/11/2024 | Observaciones : | Revisado por : | Aprobado por : CARLOS JULIO PINILLA ACOSTA (MP: A134682017-1110537346) | Radicado : 20243060195963 | Codigo de Verificación CV : 7e69d

ORIGINAL IDPC

Radicado: **20243060195963**
Fecha 11-12-2024 12:23

El Documento 20243060195963 fue firmado electrónicamente por:	
CARLOS JULIO PINILLA ACOSTA (A134682017-1110537346)	Asesoría Anteproyectos, ID: 1110537346, carlos.pinilla@idpc.gov.co, Fecha de Firma: 11-12-2024 12:34:29
7fa29cb685f61e13269749a984c47a50ea4611e547d664e795e2c7f06dd959df Codigo de Verificación CV: 7e69d	

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL

En uso de sus facultades legales en particular las contenidas en el artículo 98 del Acuerdo 257 de 2006 y en los numerales 7.1 y 7.2 del artículo 7 del Decreto Distrital 522 de 2023 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que el literal b del artículo 95 del Acuerdo Distrital 257 de 2006 *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones"*, asignó al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) la función de dirigir y supervisar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas de los bienes de interés cultural del orden distrital de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Que en cumplimiento de lo señalado por el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y en ejercicio de la facultad consagrada en el numeral 6° del artículo 38 y artículo 39 del Decreto- Ley 1421 de 1993, la Alcaldesa Mayor de Bogotá, expidió el Decreto Distrital 522 de 2023 *"Por medio del cual se reglamenta el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural y se dictan otras disposiciones"*.

Que el numeral 7.1 del artículo 7 de la norma previamente citada señala que le corresponde al IDPC evaluar, aprobar, o negar las solicitudes de intervención en los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y sus colindantes, así como en los Sectores de Interés Urbanístico del ámbito distrital, el espacio público patrimonial, y los demás elementos integrantes del patrimonio cultural, de acuerdo con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo desarrollen.

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 *"Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones",* modificado por el artículo 212 del Decreto Ley 019 de 2012 *"Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública."* se entiende por intervención sobre un bien de interés cultural lo siguiente:

> *"(…) 2. Intervención. Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si este fuese requerido.*
>
> *La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso. Para el patrimonio arqueológico, esta autorización compete al Instituto Colombiano de Antropología e Historia de conformidad con el Plan de Manejo Arqueológico.*
>
> *Así mismo, la intervención de un bien de interés cultural del ámbito territorial deberá contar con la autorización de la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria.*
>
> *La intervención solo podrá realizarse bajo la dirección de profesionales idóneos en la materia. La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística. (…)"*

Que mediante los radicados No. 20245110056092 del 26 de junio de 2024, 20245110083002 del 17 de septiembre de 2024 y 20245110099452 del 6 de noviembre

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

de 2024, el señor Alejandro Enrique Vélez Salcedo, representante legal de la sociedad TRIADA S.A.S., fideicomitente desarrollador del Patrimonio Autónomo subordinado Villa Javier, propietaria de los predios ubicados en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21 sur en la ciudad de Bogotá D.C., solicitó ante el IDPC la autorización de intervencion para los referidos inmuebles.

Que el artículo 85 del Decreto Distrital 555 de 2021 incorporó dos medidas de protección del paisaje urbano y rural patrimonial bogotano, con la finalidad de superar el régimen de colindancias, garantizando una protección integral del paisaje urbano o rural que circunda los bienes de interés cultural material, (i) el área de protección del entorno patrimonial, y (ii) las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la estructura integradora de patrimonios, y a su vez el artículo 82, establece que le corresponde al IDPC autorizar cualquier intervención en los bienes de interés cultural del ámbito distrital, sus áreas de protección del entorno patrimonial y/o predios colindantes.

Que el numeral 5 del artículo citado establece que *(…) "Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres, de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural."*

Que, con el fin de dar cumplimiento a las medidas de protección del paisaje urbano patrimonial, el interesado presentó la información suficiente para tomar una decisión de fondo respecto de la solicitud, que de acuerdo con la memoria descriptiva consiste en:

(…) *"demolición total y obra a nueva para el desarrollo del proyecto VILLA JAVIER." (…)*

Que para la intervención presentada el IDPC, cuenta con la siguiente información:

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD	
NOMBRE DEL PROPIETARIO	PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER NIT: 830.053.994-4 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: TRIADA S.A.S. NIT: 800.179.736-3 REPRESENTANTE LEGAL: ALEJANDRO ENRIQUE VÉLEZ SALCEDO C.C. 80.082.254 VOCERÍA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A NIT: 800144467-6 REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA CAROLINA PEZ TORRES C.C: 1.075.654.293
NOMBRE DEL APODERADO	TRIADA S.A.S NIT 800179736-3 REPRESENTANTE LEGAL: ALEJANDRO ENRIQUE VÉLEZ SALCEDO C.C 80.082.254
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	ÁLVARO ACOSTA GONZÁLEZ C.C. 79.948.336 MP. A25182003-79948336
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CL 8 SUR 6 11 CL 8 SUR 6 19 KR 6 8 31 SUR KR 6 8 51 SUR INT 1 KR 6 8 61 SUR KR 7 8 28 SUR

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

	KR 7 8 40 SUR KR 7 8 62 SUR KR 7 8 26 SUR KR 7 8 66 SUR KR 6 8 43 SUR KR 6 8 49 SUR KR 6 8 51 SUR CL 8 SUR 6 09 KR 6 8 21 SUR
CHIP	AAA0001ADJH AAA0001ADHY AAA0001ADMS AAA0001ADRU AAA0001ADSK AAA0001ADDM AAA0001ADCX AAA0001ADAF AAA0001ADEA AAA0001ACZE AAA0001ADNN AAA0001ADOE AAA0001ADPP AAA0001ADKL AAA0001ADLW
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	50S-853427 50S-853428 50S-171806 50S-1119633 50S-187397 50S-192610 50S-116908 50S-616531

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

	50S-751225 50S-40404308 50S-149913 50S-436925 50S-187399 50S-563050 50S-1108633
BARRIO	San Javier
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	San Cristóbal

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Corresponde a los lotes 16, 15, 19, 22, 24, 12, 29, 10, 13, 9, 20, 21, 23, 17 y 18, de la manzana 03 del barrio San Javier, UPL San Cristóbal, con tratamiento urbanístico de consolidación y área de actividad de proximidad (AAP) receptora de soportes urbanos.

El predio se localiza dentro del área de protección del entorno patrimonial de los predios localizados en la Carrera 6 No 5B-4 Sur y Calle 9 Sur No 5ª-7, declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) en la categoría de conservación integral de acuerdo con el anexo del Decreto 606 de 2001, homologados a nivel de intervención uno (N1) de acuerdo con el artículo 345 del Decreto 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial, definido en el artículo 2.4.1.2.4 del Decreto Nacional 1080 de 2015, como:

"Nivel 1. Conservación integral: Se aplica a inmuebles de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad (…)"

A su vez, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá define el alcance de las áreas de protección del entorno patrimonial, así:

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

"Artículo 85*. Incorporación de medidas de protección del paisaje urbano y rural patrimonial bogotano. Con el fin de superar el régimen de colindancias, garantizando una protección integral del paisaje urbano o rural que circunda los bienes de interés cultural material, el presente Plan incorpora dos estrategias de protección:*

1. El área de protección del entorno patrimonial. El área de protección del entorno patrimonial corresponde a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 "Estructura Integradora de Patrimonios (…)

Los predios que se encuentren en el área de protección del entorno patrimonial de algún bien de interés cultural y/o en las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios mantendrán el régimen normativo establecido por el tratamiento urbanístico en que se encuentren localizados, con las siguientes restricciones:

(…) 5. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres, de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural."
La norma aplicable para el inmueble objeto de la solicitud es el Decreto Distrital 555 de 2021 y el Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022, *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 555 de 2021"*.

La norma aplicable es el Decreto Distrital 555 de 2021 – POT y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Que una vez se realizó la revisión, análisis y estudio de la documentación por parte del arquitecto Carlos Julio Pinilla Acosta con matrícula profesional vigente No. A134682017-

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

1110537346, se encontró que la intervención propuesta sobre el predio es viable, teniendo en cuenta que:

1. La propuesta consiste en la demolición total y obra nueva para la construcción de seis (6) torres (4 módulos estructurales), de las cuales 3 se encuentran sobre el costado de la carrera 6, y constan de un (1) semisótano y cuatro (4) pisos, con una altura de 12.90 metros desde el nivel cero del proyecto; por otro lado, los módulos del costado de la carrera 7 están compuestos por 3 torres de cuatro (4) pisos y 10.48 metros de altura desde el nivel cero del proyecto, cumpliendo con lo señalado en el artículo 260 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual hace referencia a la altura máxima de las edificaciones.

2. En relación con la ocupación de áreas libres, la propuesta cumple con lo estipulado en el Mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de Antejardines" del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual no exige antejardín para el predio objeto de la presente solicitud. Asimismo, el anteproyecto cumple con el aislamiento posterior ya que se plantea con una dimensión de 2/5 de la altura de la edificación, nunca inferior a 6 metros conforme a lo establecido en el nominal D, numeral 1.2.2, capitulo 1 del Decreto 603 de 2022.

3. Según el objetivo de las áreas de protección del entorno patrimonial, que implica el análisis de las visuales representativas hacia los BIC N1, con nomenclatura Carrera 6 No 5B-4 Sur y Calle 9 Sur No 5ª-7, se observa que no existe afectación visual directa de las edificaciones planteadas hacia los predios BIC. Adicionalmente, se evidencia que en el sector predominan las construcciones de cuatro (4) pisos de altura, y la propuesta presentada se encuentra dentro de este rango de altura.

4. El proyecto no requiere revisión previa del componente estructural por parte del IDPC, dado que no se encuentra contemplada en las referidas en el artículo 85 del Decreto Distrital 555 de 2021, esta condición debe ser validada por el curador/a urbano/a de la ciudad en donde se realice la solicitud de la licencia de

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

construcción correspondiente.

Que finalmente, este Despacho debe precisar respecto a la aprobación que se emite mediante el presente acto administrativo los siguientes aspectos:

Que en el marco del numeral 5 del artículo 85 del Decreto Distrital 555 de 2021, toda modificación de volumetría, fachada, cubierta y ocupación de áreas libres de la edificación, que se llegue a ocasionar en atención de los ajustes de la distribución espacial interna o en desarrollo del proyecto requerirá presentar la propuesta ajustada, para aprobación previa ante este Instituto.

Que conforme al Decreto Nacional 1077 de 2015 corresponde al/ a la Curador/a Urbano/a validar las áreas y notas que son presentadas por el peticionario en los planos arquitectónicos del anteproyecto aprobado, teniendo en cuenta que el IDPC realizó la evaluación únicamente de los aspectos patrimoniales del inmueble.

Que el/la Curador/a Urbano/a verificará y resolverá la solicitud sobre este predio, en la modalidad correspondiente, de conformidad con las normas vigentes y lo aprobado en el presente acto.

Que en virtud de lo anterior, se debe señalar que quien ejecute una intervención en un inmueble componente de la Estructura Integradora de los Patrimonios, deberá sujetarse estrictamente a lo aprobado por esta entidad y prestar toda la colaboración necesaria para que se adelante, si así se considera, el seguimiento efectivo de la obra, permitiendo el acceso al inmueble y brindando toda la información requerida para comprobar el cumplimiento de la normatividad urbanística.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 1185 de 2008: *El artículo 6° de la Ley 397 de 1997 quedará así: Artículo 6°. Patrimonio Arqueológico. El patrimonio arqueológico comprende aquellos vestigios producto de la actividad humana y aquellos restos orgánicos e inorgánicos que, mediante los métodos y técnicas propios de la arqueología y otras ciencias afines, permiten reconstruir y dar a conocer los orígenes y*

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

las trayectorias socioculturales pasadas y garantizan su conservación y restauración. Para la preservación de los bienes integrantes del patrimonio paleontológico se aplicarán los mismos instrumentos establecidos para el patrimonio arqueológico."

Que de acuerdo con lo contemplado en el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado y adicionado por el Decreto 2389 de 2019, al Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) le compete aplicar con exclusividad en todo el territorio nacional el Régimen Especial del Patrimonio Arqueológico, así como las funciones que le asigna la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 en relación con dicho patrimonio, sin perjuicio del reporte que se haga al IDPC, por lo cual de llegar a encontrarse elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, se deberá informar al referido Instituto, en aras de que se adopten las medidas pertinentes para su protección.

Que mediante el presente acto administrativo, el IDPC en calidad de entidad responsable de velar por la conservación del patrimonio cultural construido en la ciudad, autoriza la intervención en los términos consagrados en la parte resolutiva, por lo tanto no reconoce, ni declara hechos o derechos de terceros relacionados con la tenencia y/o propiedad del bien o cualquier relación patrimonial con respecto del mismo, situaciones que deben ser dirimidas por los interesados ante la jurisdicción ordinaria.

Que el Director General del IDPC es competente para proferir el presente acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 del Acuerdo 257 de 2006, en concordancia con lo preceptuado en los numerales 7.1 y 7.2 del artículo 7 Decreto Distrital 522 de 2023.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO 1°. Aprobar la intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21 Sur, localizado dentro del área de protección del entorno patrimonial de los predios con dirección Carrera 6 No 5B-4 Sur y Calle 9 Sur No 5ª-7, inmuebles declarados BIC con nivel N1, consistente en:

Demolición total y obra nueva, para la construcción de seis (6) torres, (4 módulos estructurales), de las cuales tres (3) se encuentran sobre el costado de la carrera 6, y constan de un (1) semisótano y cuatro (4) pisos, con una altura de 12.90 metros desde el nivel cero del proyecto; por otro lado, los módulos del costado de la carrera 7 constan de tres (3) torres de cuatro (4) pisos y 10.48 metros de altura desde el nivel cero del proyecto, según tres (3) planos digitales de síntesis que contienen la propuesta volumétrica y el análisis de las visuales desde y hacia el BIC, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO 1°. Cualquier modificación a la volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres requerirá presentar nuevamente la propuesta ante esta entidad.

PARÁGRAFO 2°. La presente aprobación no exime al propietario y/o poseedor de cumplir con las demás disposiciones que rigen la materia y en particular con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios, no avala intervenciones diferentes a las legalmente aprobadas que se encuentren en la edificación, ni aprueba ningún cambio en el régimen de usos del predio. Adicionalmente, no ampara ni reconoce derecho alguno de propiedad y/o posesión, así como tampoco constituye prueba de mejor derecho sobre el inmueble.

PARÁGRAFO 3°. Corresponde a la Curaduría Urbana ante la cual se tramite la Licencia urbanística, verificar el cumplimiento de las normas sobre el manejo de alturas, ocupación, volumetría y usos de conformidad con lo estipulado en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus demás normas reglamentarias, así como las condiciones de los estudios basados en la Norma Colombiana de Sismo Resistente NSR-10, que fueron las disposiciones vigentes al momento de iniciarse el trámite objeto de la presente resolución.

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

ARTÍCULO 2°. Remitir al archivo del IDPC un (1) juego de tres (3) planos digitales con la síntesis de la propuesta volumétrica y el análisis de las visuales desde y hacia el BIC, aprobados y sellados de manera digital, y una (1) copia de la presente resolución.

PARÁGRAFO 1°. Hacer entrega de dos (2) juegos de tres (3) planos digitales con la síntesis de la propuesta volumétrica y el análisis de las visuales desde y hacia el BIC, aprobados y sellados, al señor Alejandro Enrique Vélez Salcedo o a quien obre en representación del propietario.

PARÁGRAFO 2°. Los planos de síntesis que contienen la propuesta volumétrica y el análisis de las visuales desde y hacia el BIC aprobados mediante el presente acto y que hacen parte del mismo, serán firmados por el arquitecto evaluador del IDPC, Carlos Julio Pinilla Acosta con matrícula profesional vigente No. A134682017-1110537346 y tienen plena validez.

ARTÍCULO 3°. La presente resolución se equipara al concepto favorable exigido en los artículos 2.2.6.1.1.9 el Decreto Nacional 1077 de 2015 y numeral 8 del artículo 5 de la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, y obra como requisito para adelantar el trámite de Licencia de Construcción para la intervención aprobada, la cual debe ser solicitada ante las Curadurías Urbanas con jurisdicción en Bogotá D.C., quienes lo aprobarán de conformidad con la normativa que fundamentó el presente acto.

ARTÍCULO 4°. Notificar el contenido de la presente resolución al señor Alejandro Enrique Vélez Salcedo o a quien obre en representación del propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".*

ARTÍCULO 5°. En caso de que, durante el proceso de excavación o la ejecución misma de la obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al IDPC, a las autoridades civiles y policivas y al ICANH, para tomar las medidas pertinentes para su protección.

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

ARTÍCULO 6°. En caso de que la información presentada induzca a error al IDPC y/o se obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero, se compulsarán copias ante las autoridades respectivas para lo de su competencia y se remitirá a las instancias encargadas de supervisar el ejercicio de la profesión, con el fin de que se analice la viabilidad de iniciar las actuaciones disciplinarias, éticas y/o similares a que haya lugar.

ARTÍCULO 7°. De conformidad con el artículo 19 del Decreto Nacional 2358 de 2019 la presente Resolución tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de su ejecutoria y podrá prorrogarse por doce (12) meses, previa solicitud escrita del interesado, la cual deberá presentarse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores a su vencimiento.

PARÁGRAFO 1°. Sin perjuicio de la vigencia señalada en presente artículo, el interesado deberá radicar en legal y debida forma solicitud de licencia urbanística dentro de los doce (12) meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, so pena de volver a presentar la solicitud de autorización de anteproyecto, con el cumplimiento de los requisitos legales ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2358 de 2019.

PARÁGRAFO 2°. Una vez obtenida la correspondiente licencia de construcción para la ejecución de las obras aprobadas en el presente acto administrativo, la vigencia de esta Resolución se extenderá por el plazo otorgado en la correspondiente licencia urbanística

ARTÍCULO 8°. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los 26 días del mes de noviembre de 2024

RESOLUCIÓN No. **1112** DE **26-11-2024**

"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8-51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"

Documento 20241000011125 firmado electrónicamente por:	
EDUARDO MAZUERA NIETO	Director General DIRECCIÓN Fecha firma: 26-11-2024 15:13:19
Aprobó:	MARÍA CLAUDIA VARGAS MARTÍNEZ - Subdirectora de Protección e Intervención del Patrimonio - SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO
Revisó:	Andrés Felipe Manrique Jaime - contratista - SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO
	MARIO SERGIO ALEJANDRO VALENCIA MÉNDEZ - Profesional Especializado - SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO
Proyectó:	CARLOS JULIO PINILLA ACOSTA - - Asesoría Anteproyectos
75af25d4c1f26b7f518b8fa0a29a4142ebde9fe6f1412e25ed597867d2f23d3a Codigo de Verificación CV: fb07a	

Bogotá D.C.,

Señor
ALEJANDRO ENRIQUE VÉLEZ SALCEDO
Representante Legal de la Sociedad TRIADA S.A.S.
Correos electrónicos: radicacion@triada.com.co alejandro.velez@triada.com.co
Radicado IDPC No. 20241000011125 del 26 de noviembre de 2024
Ciudad

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN IDPC No. 1112 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2024**

Reciba un cordial saludo, señor Vélez:

Por medio del presente, le notificamos la Resolución IDPC No.1112 del 26 de noviembre de 2024: ***"Por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Calle 8 sur No 6-11, Calle 8 sur No 6-19, Carrera 6 No 8-31 sur, Carrera 6 No 8- 51 sur interior 1, Carrera 6 No 8-61 sur, Carrera 7 No 8-28 sur Carrera 7 No 8-40 sur, Carrera 7 No 8-62 sur, Carrera 7 No 8-26 sur, Carrera 7 No 8-66 sur, Carrera 6 No 8-43 sur, Carrera 6 No 8-49 sur, Carrera 6 No 8-51 sur, Calle 8 sur No 6-09 y Carrera 6 No 8-21"***, la cual se adjunta, de acuerdo con el numeral 1 del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra dicha resolución procede el recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la decisión.

Para radicar documentación, puede dirigirse al correo electrónico: correspondencia@idpc.gov.co o puede hacerlo presencialmente en sede Casa Pardo de la entidad, ubicada en la Calle 12B No 2-91, en el horario de atención al público, de lunes a viernes de 08:00 a.m. a 05:00 p.m.

Atentamente,

Anexos: 1. Resolución IDPC No.1112 del 26 de noviembre de 2024.
2. Radicado **20243060195963** Planos en digital (03)

Documento 20243000088111 firmado electrónicamente por:	
MARÍA CLAUDIA VARGAS MARTÍNEZ	Subdirectora de Protección e Intervención del Patrimonio SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Fecha firma: 11-12-2024 19:42:04
Revisó:	JULY BERNAL RODRÍGUEZ - Contratista - SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO

9c76a4ff9a7cee73304f5be4788e38f9d3e364bd7245f7fb5389e783c6f14d9b
Codigo de Verificación CV: 2b0ed