

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. 138 de 2026

CARLOS FELIPE REYES FORERO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.026.250.157, quien actúa en su condición de Representante Legal de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, de conformidad con el Decreto Distrital No. 009 del 11 de enero de 2024 y Acta de Posesión No. 036 del mismo día, que para efectos de este documento se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte; y por la otra **TRIADA S.A.S**, identificada con NIT 800179736-3 representada por **ALVARO HERNÁN VÉLEZ TRUJILLO** identificado con cédula de ciudadanía número 79.143.357 de Bogotá, quien en adelante se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, quien con el otorgamiento de este documento declara bajo la gravedad del juramento que ni el, ni la empresa que representa, se encuentran incurso en causal constitucional o legal alguna de inhabilidad e incompatibilidad, prohibiciones o conflicto de intereses establecida por la ley, así como no se encuentran en proceso de liquidación judicial o circunstancia semejante, como quiebra, liquidación voluntaria o forzosa y, en general, cualquier proceso que tenga como consecuencia la extinción de la persona jurídica, juramento que se entiende prestado con el perfeccionamiento del presente documento; y que en conjunto con **EL PROMITENTE VENDEDOR** se denominarán como **LAS PARTES**; hemos convenido suscribir el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (en adelante el **CONTRATO**), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo fue creada mediante el Acuerdo Distrital 643 de 2016, como una Empresa Industrial y Comercial del Estado con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, vinculada a la Secretaría Distrital del Hábitat. Su objeto principal es gestionar, promover y ejecutar proyectos integrales de desarrollo y renovación urbana que contribuyan a la consolidación de la política pública de hábitat y al cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial de la ciudad.
2. Dentro de las actividades principales que componen el objeto están *“Gestionar, liderar, ejecutar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, y en general, de proyectos estratégicos en cualquier clase de suelo de acuerdo con la política del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.”* Así mismo, *“Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y*

comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario.”

3. Se le otorgan, entre otras, las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en la ley, con la responsabilidad de vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria y demás actividades relacionadas.
4. De acuerdo con su objeto, la Empresa desarrolla actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, razón por la cual se encuentra sometida a las normas civiles y comerciales del derecho privado y a su propio Manual Interno de Contratación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011. En ese sentido, el presente proceso de selección se adelanta atendiendo al régimen contractual excepcional, lo que implica que se adelantará bajo los postulados del derecho privado observando los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 de la referida Ley 1150 de 2007.
5. Mediante Acuerdo No. 59 de 2023, la Junta Directiva, de conformidad con las competencias asignadas, modificó la estructura organizacional y la planta de personal, y definió las funciones de las dependencias de la Empresa. Se conformó así la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración, la cual tiene como uno de sus propósitos principales “Realizar las acciones requeridas para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda, con énfasis en proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”. En este mismo sentido se asignaron las funciones de la Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos, entre las que se incluye “Dirigir la estructuración integral de los proyectos con base en los lineamientos, parámetros y criterios técnicos definidos por la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración y a partir de los insumos proporcionados por las dependencias técnicas correspondientes”.
6. Además, la Empresa, en su rol de Operador Urbano conforme el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, tiene como misión el articular actores, iniciativas, intervenciones y actuaciones urbanas para la implementación del modelo de ciudad y territorio propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Distrital y los demás instrumentos que los desarrollen. Para la implementación de la figura del Operador Urbano, RenoBo cumple un papel fundamental en tres aspectos: el liderazgo y la promoción de procesos de renovación urbana, la creación y cualificación de los distintos componentes del espacio público, y el

- desarrollo de alternativas de acceso a la vivienda para la población más vulnerable.
7. Es en este contexto que RenoBo desarrolla proyectos urbanos para revitalizar territorios, promoviendo la gestión de suelo urbano para facilitar la construcción de vivienda VIS y VIP, y lidera el desarrollo de actuaciones urbanas integrales encaminadas a la recuperación y transformación de sectores deteriorados de la ciudad, con la capacidad de actuar como gestor inmobiliario, tanto en el sector público como en el privado.
 8. Así las cosas, RenoBo cuenta con la capacidad legal y técnica de realizar:
i) la estructuración de proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario; ii) la definición del modelo fiduciario para llevar a cabo lo anterior, y iii) la aplicación de instrumentos de planeación y financiación que viabilicen la ejecución de los proyectos.
 9. En este contexto, LA EMPRESA adelantó el proceso de sobre cerrado No. RENOBO-ASC-001-2025, con el fin de ENTREGAR A TÍTULO DE COMPRAVENTA los predios identificados con matrícula inmobiliaria 50C-488870, CHIP AAA0083NAPP, cédula catastral 26 20 1 y 50C-1713051, CHIP AAA0083NARU, cédula catastral 26 20 2; ambos ubicados en la KR 20A 26 68 y CL 27 19B 49 IN 1 respectivamente, y de dominio de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
 10. Los predios identificados anteriormente, junto con los predios colindantes, se encuentran en un proceso de transformación para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de VIP-VIS promovido por la Empresa y se encuentran enmarcados en el acto administrativo No. 11001-3-25-1319 expedido el 6 de junio de 2025 por parte de la Curaduría Urbana No. 3, cuya ejecutoria desde el 28 de julio de 2025. Este acto es una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Este proyecto busca aportar un total de 177 unidades de vivienda, con aproximadamente 193 m² de comercio, 1.111 m² de zonas recreativas y 242 m² de servicios comunales.
 11. Los predios objeto de esta promesa de compraventa necesariamente deben estar destinados al proyecto anteriormente mencionado y así lo acepta el PROMITENTE comprador, razón por la cual, la transferencia de los predios prometidos en venta se realizará al Patrimonio Autónomo Subordinado Renacer Central, cuya vocera y administradora es DaviBank Fiduciaria S.A.
 12. Que, fruto del proceso de selección enunciado, se decidió que la mejor y única oferta presentada fue la del PROMITENTE COMPRADOR, por lo que se procede a la suscripción del presente contrato.

13. En consecuencia, LAS PARTES acuerdan suscribir el presente contrato que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender al PROMITENTE COMPRADOR y éste se compromete a comprarle, el derecho de dominio y posesión efectiva que tiene y ejerce sobre los predios identificados con las matrículas inmobiliarias (i) 50C-488870, CHIP AAA0083NAPP, cédula catastral 26 20 1 y (ii) 50C-1713051, CHIP AAA0083NARU, cédula catastral 26 20 2; ambos ubicados en la KR 20A 26 68 y CL 27 19B 49 IN 1 de la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. No obstante, la cabida de los inmuebles señalados, la venta se promete como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidos los derechos, usos, costumbres y demás que legalmente le corresponde.

SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., define el alcance del objeto en el **ANEXO TÉCNICO DEL PROCESO DE SELECCIÓN**, el cual hace parte integral del presente CONTRATO.

Las partes acuerdan, que, en virtud a las consideraciones previas de este documento, EL PROMITENTE COMPRADOR dará cumplimiento a la presente promesa de compraventa transfiriendo los predios señalados en la cláusula anterior, al Patrimonio Autónomo Subordinado Renacer Central, cuya vocera y administradora es DaviBank Fiduciaria S.A.

TERCERA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a:

1. Cumplir con las especificaciones contenidas en su oferta económica y con los cronogramas que la Empresa le suministre para la celebración del contrato, firma de la escritura y registro de la transferencia de dominio.
2. Mantener fijo el valor pactado desde la adjudicación hasta la liquidación de los valores ofertados y la transferencia del dominio de los predios.
3. Informar de manera inmediata a la Empresa sobre cualquier situación que pueda afectar de forma grave la ejecución de lo pactado.
4. Entregar a la Empresa información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable y precisa respecto a la documentación solicitada durante el proceso de enajenación de los inmuebles.
5. Actuar con diligencia y transparencia en todas las etapas del proceso, desde la adjudicación hasta la ejecución del contrato, garantizando el cumplimiento de las obligaciones adquiridas.
6. Cumplir con el pago total del bien en los términos establecidos.
7. Asumir los costos notariales, impuestos (incluido el impuesto de timbre) y derechos de registro correspondientes.

8. Cancelar los impuestos, tasas y contribuciones que se deriven de la suscripción del contrato de compraventa, así como de la escritura pública.
9. Cancelar los gastos de Escrituración y de Registro ante la oficina de instrumentos públicos.
10. Suscribir las escrituras públicas en la fecha y lugar que se establecen en la cláusula séptima.
11. Las demás que se desprendan de la naturaleza del contrato a suscribirse.

CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a lo siguiente:

1. Suscribir la respectiva escritura pública que solemniza la presente promesa de compraventa.
2. Cumplir con las condiciones establecidas en los Documentos del Proceso de Contratación.
3. Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto del contrato.
4. Aprobar las garantías constituidas por el PROMITENTE COMPRADOR, siempre y cuando sean expedidas de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.
5. Cumplir las demás obligaciones de **EL PROMITENTE VENDEDOR** establecidas en el ANEXO TÉCNICO y en los demás documentos que hacen parte integral del contrato a suscribirse.

QUINTA: VALOR DE LA COMPRAVENTA. El precio de los inmuebles que se prometen en venta es de **SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS** MONEDA LEGAL, suma ésta que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará en un solo contado dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la suscripción del contrato de promesa de compraventa en la cuenta bancaria que para el efecto le informe el PROMITENTE VENDEDOR.

Para proceder a la suscripción de la escritura pública, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar al supervisor del contrato el comprobante de pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos de Escrituración y de Registro correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago de todos los impuestos, tasas y/o contribuciones se encontrarán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

SEXTA. PLAZO DEL CONTRATO. El plazo del contrato se establece hasta en tres (3) meses contados a partir de la firma del acta de inicio suscrita entre LAS PARTES. Este término corresponde al período requerido para adelantar y perfeccionar el proceso de escrituración de los predios ante la Notaría Pública competente, así como las gestiones necesarias para la formalización y registro de la transferencia.

SÉPTIMA. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La Escritura Pública se otorgará en la Notaría que resulte favorecida, a más tardar el treinta (30) de marzo de 2026 según corresponda al reparto que se efectúe por parte de RenoBo, dando aplicación Resolución 14746 del 14 de diciembre de 2022 *“Por la cual se establece el procedimiento de reparto notarial de que trata los artículos 15 de la Ley 1183 de 2008 y 15 de la Ley 29 de 1973, y se reglamenta el trámite especial de reparto de que trata el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 1537 de 2012.”*, la cual será informada al PROMITENTE COMPRADOR para que comparezca a suscribirla.

El Representante Legal de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C, suscribirá la respectiva escritura pública en su despacho, una vez les sea remitida por la Notaría para tales efectos. Así mismo, la fecha de suscripción de la escritura pública podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo por las partes sin necesidad de otrosí a esta promesa.

PARÁGRAFO. EL PROMITENTE COMPRADOR y EL VENDEDOR, acuerdan que en virtud del presente instrumento celebrarán mediante Escritura Pública, como primer acto jurídico, (i) CONTRATO DE COMPRAVENTA respecto de los inmuebles objeto del mismo; y que, como segundo acto jurídico autónomo aunque consecencial del anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR, actuando en calidad de propietaria adquirente realizará (ii) TRANSFERENCIA A TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA EL DERECHO DE DOMINIO PLENO SOBRE LOS REFERIDOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – RENACER CENTRAL, identificado con NIT 830.053.994-4, en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del proyecto inmobiliario denominado RENACER CENTRAL, con el fin de integrarlos al patrimonio autónomo constituido mediante contrato de fiducia.

OCTAVA. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que los inmuebles objeto del presente Contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA son de su exclusiva propiedad y se encuentran libres de condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo judicial, derechos de usufructo, uso, habitación, limitaciones del dominio, censo, anticresis, hipotecas, contratos de arrendamiento por escritura pública, afectación a vivienda familiar, que no se ha constituido sobre él Patrimonio de Familia Inembargable, y, en general, de todo gravamen, pero que en todo caso responderá del saneamiento conforme a la ley.

NOVENA. ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS INMUEBLES: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar la entrega real y material de los inmuebles objeto de este contrato al **PROMITENTE COMPRADOR** con la suscripción de la escritura pública, y deberán encontrarse a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos a cargo del inmueble.

DÉCIMA: CONFLICTO DE INTERESES Y OBLIGACIONES ESPECIALES: El PROMITENTE COMPRADOR deberá garantizar y mantener la imparcialidad en todo momento, evitando cualquier conflicto de intereses o circunstancia que pueda afectar de cualquier manera la ejecución del CONTRATO. En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR conozca situaciones en las que pueda verse inmerso en un conflicto de interés, deberá reportarlo inmediatamente al Interventor, quien tomará las medidas y acciones a qué haya lugar.

DÉCIMA PRIMERA. GARANTÍAS. De conformidad con los análisis realizados por la EMPRESA, en especial el Análisis del Sector y el análisis del riesgo, y de conformidad con el Manual de Contratación y de Gestión de Negocios de la Empresa, el PROMITENTE COMPRADOR deberá constituir como mínimo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del contrato de promesa de compraventa, cualquiera de las garantías: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades Estatales, (ii) Patrimonio autónomo, (iii) Garantía Bancaria. En caso de contrato de seguro debe corresponder a PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO ANTE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN, debe presentarse firmada por la compañía aseguradora y el tomador y ser expedida por una compañía vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgue los siguientes amparos y cumpla todas las condiciones que se señalan a continuación:

1. Garantía Única de Cumplimiento, que cumpla lo siguiente:

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	20% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución y seis (6) meses más.

La Garantía debe incluir: El número y año del contrato, el objeto del contrato, la firma del representante legal, y en caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor.

En la Garantía debe figurar como Asegurado, Beneficiario la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano se Bogotá D.C., identificada con NIT 830.144.890-8.

La garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera y también incluirse el NIT.

El PROMITENTE COMPRADOR estará obligado a restablecer el valor de la Garantía, cuando esta se reduzca por razón de reclamaciones que se efectúen,

así como ampliarla en los eventos de suscripción de acta de inicio, adición y/o prórroga y/o suspensión del Contrato en forma proporcional de manera que se mantengan las condiciones originales. El no restablecimiento de la Garantía por parte del PROMITENTE COMPRADOR o su no ampliación en caso de suscripción de acta de inicio, adición y/o prórroga y/o suspensión, según el caso, constituye causal de incumplimiento del Contrato. En todo caso el PROMITENTE COMPRADOR mantendrá todos los amparos vigentes según se indica en el presente documento.

No serán admisibles las franquicias, coaseguros obligatorios y demás formas de estipulación que conlleven asunción de parte de la pérdida por parte del asegurado, ni tampoco es posible pactar deducibles o exclusión de multas o sanciones o estipulaciones asociadas a indemnización proporcional atada al cumplimiento de la obligación asegurada. Así las cosas, la aseguradora indemnizará en todo momento según el valor asegurado en la póliza, sin tener en cuenta proporciones cumplidas del Contrato.

La aprobación de la garantía por parte de LA EMPRESA es requisito previo para el inicio de la ejecución del contrato y deberá cargarse por parte del PROMITENTE COMPRADOR en la plataforma Secop II a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato para su aprobación acompañadas de los respectivos anexos y el soporte de pago de la prima correspondiente para lo cual no será suficiente la constancia de no revocatoria por falta de pago.

DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA COMPENSATORIA O MORATORIA: En caso de incumplimiento por inejecución total, parcial o ejecución imperfecta o retardada o constitución en mora de cualquiera de las obligaciones que adquiere EL PROMITENTE COMPRADOR en virtud del presente contrato, se generará a su cargo el pago de una cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria a título de tasación anticipada pero no definitiva de perjuicios, cuyo monto será equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor total del contrato._

EL PROMITENTE VENDEDOR podrá descontar el valor de la cláusula penal pecuniaria, compensatoria o moratoria en su función de tasación anticipada de perjuicios de las sumas de dinero que adeude a EL PROMITENTE COMPRADOR por cualquier concepto. De no ser posible el descuento total o parcial, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a consignar a favor de LA EMPRESA, el valor o el saldo no descontado dentro del plazo que se señale para tal fin por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y renuncia expresamente a todo requerimiento para efectos de su constitución en mora.

Todo lo anterior, sin perjuicio de los demás efectos civiles previstos en la ley o en el contrato a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, entre ellos el desistir o

exigir el cumplimiento del negocio y/o la respectiva reclamación de indemnización de mayores perjuicios o reparación integral.

PARÁGRAFO PRIMERO: La cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria no excluye la indemnización de perjuicios no cubiertos por la aplicación de esta sanción, así mismo la pena no exime al PROMITENTE COMPRADOR del cumplimiento de la(s) obligación(es) principal(es), es decir que no la extingue, ni del pago de los perjuicios que superen el valor de este porcentaje en los términos del artículo 1594 y siguientes del Código Civil y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La estimación del perjuicio se realizará de manera independiente a las multas u otro tipo de sanciones a que se haga acreedor el PROMITENTE COMPRADOR durante la ejecución del CONTRATO. No obstante, lo anterior, el PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de asegurado y beneficiario podrá adelantar todos los trámites contractuales y legales correspondientes para hacer efectivas las reclamaciones de las pólizas, así como adelantar las acciones legales a que haya lugar.

DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL DE APREMIO (MULTA): En virtud de la suscripción del presente CONTRATO, el PROMITENTE COMPRADOR en ejercicio de la autonomía de la voluntad, acepta libre, expresa e irrevocablemente la causación y efectividad de la imposición de multas con efectos conminatorios en caso de incumplimiento parcial, mora o retraso de su parte en la ejecución de cualquiera de las obligaciones a su cargo.

EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá hacer exigible estos apremios sucesivos a EL PROMITENTE COMPRADOR por cada día calendario de retraso, por un valor equivalente al CERO COMA UNO POR CIENTO (0,1%) del valor total del contrato, sin exceder el DIEZ POR CIENTO (10%) de dicho valor.

Para efectos de la aplicación de la cláusula penal de apremio (MULTA CON EFECTOS CONMINATORIOS), EL PROMITENTE VENDEDOR, según el caso, verificará periódicamente el cumplimiento de cada una de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, de acuerdo con lo señalado en el respectivo contrato. Para hacer efectiva la cláusula penal de apremio no se requiere que EL PROMITENTE VENDEDOR, constituya en mora a EL PROMITENTE COMPRADOR. El simple retardo imputable a éste dará origen al pago o compensación de las sumas previstas en este numeral. EL PROMITENTE VENDEDOR descuenta y compensa de las sumas a su favor, los valores correspondientes a la cláusula penal de apremio. De no existir tales saldos a favor del PROMITENTE COMPRADOR o de no resultar éstos suficientes para cubrir la totalidad del valor de la cláusula penal de apremio, EL PROMITENTE VENDEDOR, en calidad de CONTRATANTE podrá obtener el pago total o parcial de esta modalidad de la cláusula penal mediante el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar.

PARÁGRAFO: El pago de la cláusula penal de apremio, no libera al obligado de cumplir con lo pactado, no impide la imposición de nuevas sanciones o descuentos por hechos que se estimen distintos, ni lo exime de indemnizar integralmente los perjuicios causados

DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA COMPENSATORIA O MORATORIA Y LA CLÁUSULA PENAL DE APREMIO (MULTA) Para establecer el incumplimiento contractual, la cuantificación de los perjuicios, la exigencia y pago de la cláusula penal de apremio (multa), y/o cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria y, en general, para hacer exigibles otros amparos conexos con el incumplimiento, cuando la garantía sea un contrato de seguro contenido en una póliza, se dará aplicación a lo previsto en la respectiva póliza en relación con las condiciones sobre el aviso de ocurrencia del siniestro, cuantificación y ocurrencia, procedimiento para establecer el incumplimiento, los plazos para el pago de la obligación económica a cargo del PROMITENTE COMPRADOR y/o GARANTE, y demás requisitos y condiciones del contrato de seguro contenido en la póliza, siempre que la póliza haya sido objeto de aprobación por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

De no contener la póliza respectiva un procedimiento para establecer el incumplimiento, se dará aplicación por acuerdo de voluntades de las partes contractuales, al siguiente procedimiento:

a) El supervisor del contrato, una vez tenga conocimiento de los hechos u omisiones que a su juicio constituyen presunto incumplimiento, deberá requerir de manera escrita al PROMITENTE COMPRADOR, para que explique por escrito las razones por las cuales se está presentando el presunto incumplimiento y exigiendo que cumpla con la obligación en mora o retardada o imperfecta, y para que presente las acciones pertinentes para remediarlo, dándole un plazo perentorio para su respuesta y cumplimiento;

b) Si el PROMITENTE COMPRADOR no contesta dentro del plazo otorgado para allegar sus explicaciones por escrito, o su respuesta no justifica el presunto incumplimiento, y además persisten los motivos que originaron el requerimiento, el interventor o supervisor, según el caso, deberá elaborar un informe con destino al Ordenador del Gasto o equivalente, en el que se indique por lo menos: (i) los datos del contrato (identificación y tipo de contrato, partes, objeto, cuantía, plazo y obligaciones generales o específicas presuntamente incumplidas); (ii) las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de los hechos que soportan los cargos por inejecución o ejecución imperfecta o retardada de la(s) obligación(es) o prestación que resulta(n) exigible(s); (iii) las normas y/o cláusulas contractuales presuntamente violadas; (iv) la posible consecuencia derivada del presunto incumplimiento; (v) la relación y remisión de las pruebas a disposición sobre el presunto incumplimiento;

c) El ordenador del gasto o equivalente valorará el informe y, de encontrarlo procedente, con la asesoría y acompañamiento de la Dirección de Contratación de la EMPRESA, requerirá por escrito al PROMITENTE COMPRADOR, para que: i) subsane dicho incumplimiento, y, ii) rinda por escrito dentro de un plazo razonable las explicaciones y aporte las pruebas a que haya lugar.

d) Una vez vencido el plazo para presentar las explicaciones y pruebas por parte del PROMITENTE COMPRADOR requerido, el Ordenador del Gasto o equivalente, con el apoyo de la Dirección de Contratación, en un plazo razonable, no superior a treinta (30) días hábiles, procederá a elaborar un Acta mediante la cual se deje constancia sobre el siguiente contenido mínimo: (i) Datos generales del contrato; (ii) Presuntas obligaciones incumplidas; (iii) Normas o cláusulas presuntamente violadas; (iv) El informe presentado por el Interventor o el Supervisor, según el caso; (v) El requerimiento hecho por el Ordenador del Gasto o equivalente; (vi) Las explicaciones, alegatos y pruebas allegadas por el PROMITENTE COMPRADOR requerido; y (vii) El análisis, conclusiones y la decisión del PROMITENTE VENDEDOR.

e) Una vez suscrita y comunicada por el medio más expedito a los interesados el Acta de que trata el literal anterior, el PROMITENTE COMPRADOR podrá presentar una solicitud de impugnación o escrito de reconsideración dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes contados desde la comunicación efectiva de la decisión, directamente ante EL PROMITENTE VENDEDOR, con el fin de que se aclare, modifique, adicione o se deje sin efectos la decisión.

f) Si la decisión no es impugnada dentro del término previsto en el literal anterior, o siendo objeto de reconsideración se ratifica total o parcialmente la decisión, se procederá a compensar de los saldos a favor del PROMITENTE COMPRADOR en caso de existan, o en caso contrario a requerir formalmente al PROMITENTE COMPRADOR, para que proceda a realizar el pago directo a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, de la obligación respectiva. Si el deudor no consigna el valor respectivo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento, o no existen saldos a favor del deudor para que proceda la compensación, en cualquiera de las situaciones referidas se procederá a expedir la certificación en tal sentido por parte de la dependencia competente y se presentará la reclamación y solicitud de pago ante el garante acompañada de los siguientes documentos: (i) copia del contrato; (ii) copia del Acta; (iii) copia de la garantía; (iv) constancia de no pago de la obligación por parte del deudor o la inexistencia de saldos a compensar; (v) demás documentos requeridos según el tipo de garantía.

g) En caso contrario, si EL PROMITENTE COMPRADOR prueba que cumplió con la(s) obligación(es) o se extinguió la misma, o que actuó con diligencia o cuidado en las obligaciones de medio, o que le asistió una causal de exclusión de

responsabilidad o causa extraña (en obligaciones de resultado), se ordenará la terminación del proceso y el archivo de las actuaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago de la cláusula penal de apremio o de la cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria, no libera al PROMITENTE COMPRADOR de cumplir con lo pactado, no impide la imposición de nuevas sanciones o descuentos por hechos que se estimen distintos, ni lo exime de indemnizar integralmente los perjuicios causados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR establezca con certeza la configuración de los requisitos o supuestos para hacer efectiva y exigible la cláusula penal de apremio, o la cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria, o se verifique la ocurrencia de un siniestro relacionado con riesgos posteriores a la etapa de ejecución del contrato, o la ocurrencia de un incumplimiento en el mismo, que no cuente con garantía alguna, se procederá a dejar constancia mediante Acta. El Acta será firmada por el: (i) Ordenador del Gasto o equivalente, (ii) el Supervisor, y (iii) el PROMITENTE COMPRADOR; este último es requisito si su voluntad es asumir el pago directo de la cláusula penal de apremio o cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria.

PARÁGRAFO TERCERO: La aplicación de la cláusula penal en cualquiera de sus funciones no impide a EL PROMITENTE VENDEDOR, la aplicación y el cobro de la totalidad de los perjuicios causados con ocasión del incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR, ni el ejercicio de las acciones previstas en las leyes vigentes.

PARÁGRAFO CUARTO: Las actuaciones realizadas conforme al procedimiento establecido en esta cláusula deben asegurar el derecho de defensa, contradicción y, en general, el debido proceso del PROMITENTE COMPRADOR. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR considere necesario solicitar pruebas de oficio durante el procedimiento, estas deben ser conocidas por EL PROMITENTE COMPRADOR en forma previa a la decisión de EL PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA QUINTA. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Las PARTES podrán suspender temporalmente la ejecución del presente CONTRATO, cuando existan motivos de fuerza mayor y/o caso fortuito, de interés público o mutuo acuerdo debidamente justificado, que impidan continuar con la ejecución de este, siempre que no se vulnere el interés general ni los fines del Estado. La suspensión se hará constar en acta suscrita por las PARTES y el término de ésta no se computará para efectos de los plazos del presente CONTRATO.

EL PROMITENTE COMPRADOR deberá ampliar o modificar las garantías exigidas de acuerdo con la correspondiente suspensión.

La suspensión no dará derecho a exigir indemnización alguna a favor de las Partes del contrato.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por mutuo acuerdo entre las Partes.
3. Por vencimiento del término previsto para su duración.
4. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
5. Por decisión de la EMPRESA en los eventos de incumplimiento del **PROMITENTE COMPRADOR** lo que se verá reflejado en las actas de decisiones contractuales, de acuerdo con la cláusula penal de apremio (multa) y la cláusula penal pecuniaria compensatoria o moratoria del presente contrato.
6. Por las demás causales legales.

DÉCIMA SÉPTIMA. VIGENCIA DE LAS ESTIPULACIONES: Las estipulaciones y acuerdos contenidos en este CONTRATO regirán a partir de su fecha de suscripción y dejarán sin efecto alguno los demás acuerdos o convenios que sobre la misma materia hubieran celebrado con anterioridad las PARTES.

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS Y DOCUMENTOS: Los documentos que a continuación se relacionan para todos los efectos hacen parte integral del presente CONTRATO y, en consecuencia, producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales y su aplicación deberá hacerse de forma armónica: **1)** Estudios Previos. **2)** Los documentos del proceso de selección sus formatos y anexos. **3)** La propuesta presentada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, las actas que durante la ejecución del contrato se suscriban por las partes. En forma subsidiaria y complementaria para la ejecución del presente contrato se deberán observar también los manuales internos de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA NOVENA. COMPROMISO DE INTEGRIDAD Y DE NO TOLERANCIA CON LA CORRUPCIÓN: **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011 (capítulo VII), el artículo 14 del Decreto Distrital 189 de 2020 y la Directiva Distrital 003 de 2021 y las demás que apliquen; en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos: 1. No ofrecer ni dar sobornos, ni ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con la propuesta, o contrato que suscriba con ocasión del proceso de selección, ni tampoco permitir que sus empleados o contratistas lo hagan en su nombre. 2. Dar aviso inmediato a la (Entidad) o autoridades competentes de cualquier ofrecimiento, favor, dádiva o prerrogativas efectuadas por los interesados o proponentes a los funcionarios públicos que intervengan de manera directa o indirectamente en el proceso de selección, con la intención de inducir alguna decisión relacionada con la adjudicación. 3. No efectuar acuerdos previos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el proceso de selección, con otros proponentes

para tratar de influenciar o manipular los resultados de la adjudicación. 4. No incurrir en falsedad o adulteración de los documentos exigidos para cumplir con los requisitos del proceso de selección. 5. En el evento de conocerse casos de corrupción en las Entidades del Estado, se debe reportar el hecho a la Secretaría de la Transparencia de la Presidencia de la República. También puede reportar el hecho ante la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos. 6. Si se comprueba el incumplimiento de dichos compromisos, con posterioridad a la adjudicación del proceso, o con posterioridad a la suscripción del contrato, ello será suficiente para declarar la caducidad del contrato, de acuerdo con lo previsto en el Numeral 5 del Artículo 5 de la Ley 80 de 1993, y se harán exigibles las sanciones previstas en el presente contrato interadministrativo.

VIGÉSIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: El domicilio contractual corresponde la ciudad de Bogotá, D.C., las notificaciones o comunicaciones que se permitan o requieran conforme a este Contrato podrán ser entregadas en mano, o a través de un servicio de mensajería especializada, o enviadas por correo electrónico o fax (en la inteligencia que la entrega se confirme o verifique mediante la recepción automatizada o los registros electrónicos), o correo (sólo registrado o certificado), con acuse de recibo, en cada caso en el domicilio que se establece a continuación para cada Parte en este Contrato.

<p>EL PROMITENTE VENDEDOR</p>	<p>EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C. DIRECCIÓN: Carrera 10 No. 17-72 CIUDAD: Bogotá TELÉFONO: 359 94 94 - Extensión: 500. CORREO ELECTRÓNICO: ventanillaunica@renobo.com.co</p>
<p>EL PROMITENTE COMPRADOR</p>	<p>TRIADA SAS. DIRECCIÓN: Carrera 19 A No. 90-13 Piso 8 CIUDAD: Bogotá TELÉFONO: 601 6541000 CORREO ELECTRÓNICO: juridico@triada.com.co</p>

PARÁGRAFO PRIMERO. La anterior información podrá ser modificada, mediante notificación escrita por la Parte interesada a la otra Parte con no menos de cinco (5) días calendario de anticipación a la fecha señalada para iniciar la vigencia de la nueva dirección. Cualquier notificación enviada de conformidad con las estipulaciones de la presente cláusula será considerada efectiva a partir de la fecha de recibo por el destinatario.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con el numeral 1 del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza y acepta que las comunicaciones o decisiones emitidas en desarrollo del presente contrato sean comunicados y/o notificados de manera electrónica, a través del correo electrónico enunciado en la presente cláusula.

VIGÉSIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relativa a la formación, perfeccionamiento, ejecución, terminación o liquidación de este Contrato, salvo por la ejecución de obligaciones que consten en un título ejecutivo, se resolverá por la vía de arreglo directo, conciliación, o transacción entre las PARTES, y solo en caso de que cualquiera de éstas fracase se acudirá al juez del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: El PROMITENTE COMPRADOR se obliga expresamente a entregar a la EMPRESA la información veraz y verificable actualizada que éste le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención de lavado de activos y a actualizar periódicamente sus datos durante la ejecución del contrato, suministrando la totalidad de los soportes que la EMPRESA le solicite. En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, LA EMPRESA tendrá la facultad de dar por terminado el presente contrato en observancia de las normas vigentes. Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior bastará con el envío de una comunicación en ese sentido a la dirección registrada como de correspondencia.

PARÁGRAFO: LAS PARTES certifican que cuentan con los medios idóneos para la prevención de lavado de activos y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

VIGÉSIMA TERCERA. - ACUERDO DE INTEGRIDAD: EL PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad del juramento que los documentos presentados a la EMPRESA son verídicos, que no ejerció ningún tipo de presión indebida a funcionarios o contratistas de la EMPRESA, con relación al trámite del presente contrato. Que acepta acatar y respetar las políticas de la EMPRESA y que observará durante la ejecución del respectivo contrato interadministrativo un comportamiento que garantice la defensa de lo público, buscando en todo momento anteponer el interés general sobre el particular.

VIGÉSIMA CUARTA. REGLAS DE INTERPRETACIÓN: El presente contrato y los documentos precontractuales que forman parte integral del mismo se regirán por las reglas de interpretación de los contratos contempladas en los artículos 1618 al 1624 del Código Civil y en el artículo 822 del Código de Comercio, las cuales se entenderán incorporadas al presente CONTRATO.

VIGÉSIMA QUINTA. RIESGOS. LAS PARTES acuerdan y reconocen expresamente que asumen de manera obligatoria los riesgos previsibles identificados y documentados en la Matriz de Riesgos, de conformidad con lo dispuesto en esta, los cuales fueron aceptados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** al presentar su propuesta y se entienden incorporados al contrato suscrito.

VIGÉSIMA SEXTA. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE: El régimen jurídico de contratación de **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, es el del derecho privado. Por lo tanto, las normas que regulan sus contratos serán el Código Civil, el Código de Comercio y demás disposiciones legales. Adicionalmente, son aplicables, así como los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de intereses imperativas en la gestión con recursos públicos que rigen a la EMPRESA.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN: El CONTRATO se entiende perfeccionado con la suscripción de este por las PARTES, y para su ejecución se requiere de la aprobación de las garantías exigidas por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y la suscripción del acta de inicio por LAS PARTES.

VIGÉSIMA OCTAVA. SUPERVISIÓN. De conformidad con el Manual de Contratación y de Gestión de Negocios vigente de la EMPRESA, PARTE I, CAPÍTULO I, numeral 1.5.3. y numeral 3.2. DESIGNACIÓN DE LA SUPERVISIÓN, se designará una supervisión que verificará el desarrollo general del contrato, el cual estará a cargo del Director Técnico Comercial o quien designe por escrito el ordenador del gasto. El supervisor será responsable hacer seguimiento al cumplimiento del contrato y en general cumplir con lo previsto en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios vigente de RenoBo.

EL PROMITENTE VENDEDOR

CARLOS FELIPE REYES FORERO

GERENTE GENERAL

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

EL PROMITENTE COMPRADOR



[Alvaro Hernán Vélez Trujillo \(23 feb., 2026 10:41:09 EST\)](#)

ALVARO HERNÁN VÉLEZ TRUJILLO

REPRESENTANTE LEGAL

TRIADA S.A.S

Rol	Nombre	Dependencia
Elaboró y Revisó en plataforma SECOP II	Karen Lizeth Cuchigay Eslava– Contratista.	Dirección de Contratación.
Revisó en plataforma SECOP II	Yolima Zulima Vallejo Diaz – Directora	Dirección de Contratación.
Revisó en plataforma SECOP II	Valentina Diaz Mojica – Directora (E)	Dirección de Gestión Predial
Aprobó en plataforma SECOP II	Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente	Subgerencia de Planeamiento y Estructuración