

014- (20250001458754-20250001489724-20258888807322)

DU 0076-2026

Chía, enero 2026

15/01/2026 10:08:26
a.m.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA



Al contestar cite este No.: 20260001401209

Tipo Comunicación: COMUNICACION OFICIAL INTERNA

Tipo Documento: PETICIONES ENTRE DEPENDENCIAS

Remitido a: OFICINA ASESORA DE COMUNICACION, PRENSA Y PROTOCOL

Anexos: FOLIOS(18)



¡Información
Presente este
documento o llame al
88 44 444!

Doctora:
CATALINA URIBE BARRETO
Jefe Oficina de Prensa
Alcaldía Municipal de Chía
prensa@chia.gov.co

Ref: Remisión documentación para publicación en la página web de la Alcaldía Municipal.

Respetada Dra. Catalina.

Junto a un cordial saludo, deseándole éxitos en cada una de sus labores diarias, por medio de la presente, de la manera más respetuosa, me permito solicitarle, se sirva publicar en la página web oficial de la Alcaldía Municipal, la documentación adjunta, allegada por la sociedad **GRUPO VALVERDE S.A.S**, relativa a la radicación de documentos para el Proyecto VALVERDE CIPRÉS.

Lo anterior, con fundamento y en cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 1783 de 2021, que señala:

“ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos. De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 o las normas que las modifiquen, adiciones o sustituyan, estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades: (...)

PARÁGRAFO 1. *Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.*

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su presentación, la administración municipal o distrital deberá publicar en su página web oficial los documentos radicados por parte de los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles con el fin de poder facilitar el acceso a la información por parte de los potenciales compradores. Estos documentos deberán permanecer publicados por lo menos hasta que el interesado en desarrollar dichas actividades acredite la enajenación de la totalidad de las unidades privadas de vivienda del proyecto” (subrayado del suscrito).

Agradezco la atención prestada.


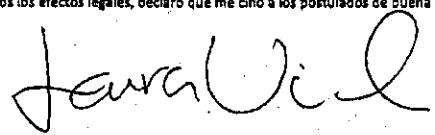
Cordialmente,



Arq. FREDDY ANDRÉS RODRÍGUEZ CORTÉS
Director de Urbanismo
Secretaría de Planeación Municipal

Elaboró: Alexandra Asmus Sierra – Profesional Especializada D.U.
Revisó y Aprobó: Freddy Andrés Rodríguez – Director de Urbanismo

ANEXOS: 33 FOLIOS

 Alcaldía Municipal de Chia		GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA	
		RADICACION DE DOCUMENTOS	CODIGO: GSC-FT09-V1 PAGINAS: 1
DIRECCION DE URBANISMO En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al Artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.			
INFORMACION DEL SOLICITANTE			
1. Solicitante: Grupo Valverde S.A.S		2. Identificación 901.396.293-9	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica Laura Cristina Vesbal Campo		4. Registro para la ajenación de inmuebles 146 - 2020	
5. Dirección para notificación Coronera 9 # 75-50 Chia		6. Correo Electrónico angelina.pareda@grupovalverde.com	
		7. Teléfono 3006361452	
INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA			
8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) Valverde Ciprés			
9. Número y Tipo de Vivienda Globo S: 312 UN Apts VIP		10. Viviendas, distribuidas en: Vivienda de interés social, pedo >70 y <=135 smmiv viviendas con pedo >135 smmiv 312 UN <= 908mm²/vts	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 17 # 9-56		12. Vereda N/A	
13. Estrato 3		14. Número de pisos 9	
		15. Número de Garajes 103	
16. Licencia de urbanismo No. LIC 2016000030, LIC 2019000393, MOP LIC 202395, 2025050		17. Licencia de construcción No. LIC 2023420	
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 4347,27 M2		19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 13449,20 M2	
20. Área a construir para esta rad. (m2) 13449,20 M2			
21. Matrícula Inmobiliaria (s) 50N-1083838			
22. Zona de alto impacto		23. Obras de mitigación: N/A % de avance físico	
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:		\$ 8.200.000.000 13 %	
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal?		SI NO. X	
26. Tiene gravamen hipotecario? SI		Escritura No 645 Fecha 21-07-2025 Notaría 35-DIC	
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria Acción Fiduciaria S.A Escritura 4005 Fecha 06/12/16 Notaría Treinta y nueve 39	
28. Existe Fidejura de administración de recursos?		Contrato Vigencia Prorroga	
RADICACION DE DOCUMENTOS			
1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7 del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fidejura suscrito en caso de preventa.			
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.) 		Radicación de Doc. No. 220/26 Fecha 28 NOV 2025 La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día: 23 DIC 2025	
Nombre y firma del solicitante		Nombre y firma del funcionario que radica	
Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado			
Observaciones:			
En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fidejura, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 2610/79) Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes. Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art.71, Ley 962/05)			



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

Certificado generado con el Pin No: 2512262327126580197

Nro Matrícula: 50N-1083838

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-702279

Impreso el 26 de Diciembre de 2025 a las 11:24:37 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-07-1987 RADICACIÓN: 1987-177767 CON: DOCUMENTO DE: 20-06-1995

CODIGO CATASTRAL: 25175010900000258000208000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL COLMENAR, LOTE CON UNA EXTENSION DE 7.401,36 V2 Y LINDA: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 74.00 M.CON PROPIEDAD QUE FUE DEL DR.SIERVO DE DIOS RODRIGUEZ Y HOY ES O FUE DE SUS HEREDEROS; ORIENTE, EN EXTENSION DE 65.00 MTS.CON EL CAMINO PUBLICO QUE DE CHIA CONDUCE A CAJICA Y EN EXTENSION DE LA CARRERA 9A DE LA NOMENCLATURA DE CHIA POR EL SUR EN EXTENSION DE 69 MTS. CON EL CAMINO DE VEREDA QUE CONDUCE A LA VEREDA DE FAGUA O CALLE 16 DE LA NOMENCLATURA DE CHIA Y OCCIDENTE EN EXTENSION DE 67.50 ANTERIORMENTE CON TERRENOS DE ANDRÉS BOLIVAR HOY PROPIEDAD DE MAGDALENA FERNANDEZ DE BARBOSA, CAMINO PUBLICO AL MEDIO O EXTENSION DE CARRERA 10A AL NORTE. SEGUN ESC. 1452 DEL 28-12-2000 NOT. 2 DE CHIA EL AREA DE LA PARTE RESTANTE ES 4.347,27M2 Y LINDEROS DE ACUERDO AL DECRETO 1771 DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION . # LOTE EL COLMENAR.
- 2) CALLE 17 #9 - 56 CHIA CUNDINAMARCA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-04-1962 Radicación: 1962-50N-6-17202

Doc: ESCRITURA 1182 DEL 30-03-1962 NOTARIA 7 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NARVAEZ ENRIQUE

CC# 154950

A: PERAZA BALLESTEROS CARLOS JOSE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-03-1988 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN DEL 30-01-1988 JUZG.24.CC.TO DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION ESTE Y OTROS.



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

Certificado generado con el Pin No: 2512262327126580197

Nro Matrícula: 50N-1083838

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-702279

Impreso el 26 de Diciembre de 2025 a las 11:24:37 AM

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

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

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

DE: PERAZA BALLESTEROS CARLOS JOSE

A: PERAZA ORTEGA CARLOS AUGUSTO

CC# 191137047 X

A: PERAZA ORTEGA MARIA AMALIA

CC# 21069370 X

A: PERAZA ORTEGA MARIA MARCELA DEL CARMEN

CC# 41789591 X

A: PERAZA ORTEGA MAURICIO JOSE

CC# 3229656 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-06-2001 Radicación: 2001-50N-6-31003

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 485 DEL 02-07-1896 SECR/RIA DE OBRAS PUBLICAS/C/MARCA DE BOGOTA D.C

ESPECIFICACION: OTRO: 015 OTROS INSCRIPCION GRAVAMEN DE VALORIZACION CAUSADA POR LA OBRA DE PAVIMENTACION DE LA VIA CHIA-CAJICA (SECTOR MUNICIPIO DE CHIA), DE CONFORMIDAD CON EL DCR 1250/70 EL DCR-LEY 1604/66 Y EL DECRETO DEPARTAMENTAL 3206/98.-

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

DE: GOBERNACION DE CUNDINAMARCA INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE VALORIZACION DIRECCION INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-01-2008 Radicación: 2008-50N-6-5433

Doc: OFICIO 20 DEL 22-01-2008 SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DE CUNDNAMARCA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

A: PERAZA BALLESTEROS CARLOS JOSE

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-01-2008 Radicación: 2008-50N-6-5436

Doc: ESCRITURA 1452 DEL 28-12-2007 NOTARIA 2 DE CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA 4.593.33M2 Y LINDEROS

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

A: PERAZA ORTEGA CARLOS AUGUSTO

X C.C.19.131.047

A: PERAZA ORTEGA MARIA AMALIA

CC# 21069370 X

A: PERAZA ORTEGA MARIA MARCELA DEL CARMEN

CC# 41789591 X

A: PERAZA ORTEGA MAURICIO JOSE

CC# 3229656 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-01-2008 Radicación: 2008-50N-6-5436

Doc: ESCRITURA 1452 DEL 28-12-2007 NOTARIA 2 DE CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2512262327126580197

Nro Matrícula: 50N-1083838

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-702279

Impreso el 26 de Diciembre de 2025 a las 11:24:37 AM

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

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

DE: PERAZA ORTEGA CARLOS AUGUSTO	C.C.19.131.047
DE: PERAZA ORTEGA MARIA AMALIA	CC# 21069370
DE: PERAZA ORTEGA MARIA MARCELA DEL CARMEN	CC# 41789591
DE: PERAZA ORTEGA MAURICIO JOSE	CC# 3229656
A: MUNICIPIO DE CHIA	NIT# 8999991728

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-12-2016 Radicación: 2016-50N-6-88419

Doc: ESCRITURA 4005 DEL 06-12-2016 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL 75%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PERAZA ORTEGA CARLOS AUGUSTO	CC# 191137047
DE: PERAZA ORTEGA MARIA AMALIA	CC# 21069370
DE: PERAZA ORTEGA MAURICIO JOSE	CC# 3229656

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO KARAMALI #5 EL COLMENAR

X NIT.8050129210

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-02-2017 Radicación: 2017-50N-6-11346

Doc: ESCRITURA 192 DEL 25-01-2017 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL EQUIVALENTE A EL 25%

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

DE: PERAZA ORTEGA MARIA MARCELA DEL CARMEN	CC# 41789591
--	--------------

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO KARAMALI NO.5 EL COLMENAR

X 25% NIT.805.012.921-0

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-02-2017 Radicación: 2017-50N-6-11349

Doc: ESCRITURA 123 DEL 10-02-2017 NOTARIA DOCE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION RESPECTO DE QUIEN HACE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE CITADO EN LA ESC.P.NO.192 DE FECHA 25-01-2017 Y CORREGIR LA TRADICION.

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO KARAMALI NO.5 EL COLMENAR	NIT.805.012.921-0
A: PERAZA ORTEGA MARIA MARCELA DEL CARMEN	CC# 41789591

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-08-2025 Radicación: 2025-50N-6-53345

Doc: ESCRITURA 645 DEL 21-07-2025 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: OTRO: 0906 CAMBIO DE NOMBRE CAMBIA EL NOMBRE DEL FIDEICOMIS (ANTES FIDEICOMISO KARAMALI NO. 5 EL COLMENAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)



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

Certificado generado con el Pin No: 2512262327126580197

Nro Matrícula: 50N-1083838

Pagina 5 TURNO: 2025-50N-1-702279

Impreso el 26 de Diciembre de 2025 a las 11:24:37 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

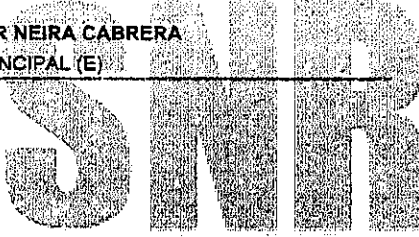
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-702279

FECHA: 26-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



Bogotá D.C., 21 de febrero de 2025


Señores
DIRECCIÓN DE URBANISMO-ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
Bogotá, D.C.

REFERENCIA: CERTIFICACIÓN DE CALIDAD DE FIDEICOMITENTE – Solicitud permiso de enajenación de inmuebles destinados a vivienda – FA-4022 FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR

GILBERTO ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, copia de los cuales se adjunta, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR**, por lo tanto con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman este patrimonio autónomo, identificado con N.I.T. 805.012.921-0, por medio del presente escrito **CERTIFICO** que **GRUPO VALVERDE S.A.S.**, sociedad comercial identificada N.I.T. 901.396.293-9 tiene la calidad de FIDEICOMITENTE en el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el mencionado patrimonio autónomo.

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 3 y 5 del Decreto 1197 de 2016 y demás normas concordantes, así como por instrucción expresa impartida por **EL FIDEICOMITENTE**, será este, es decir **GRUPO VALVERDE S.A.S.**, quien realizará todos los trámites necesarios y en consecuencia será titular del permiso de enajenación para el proyecto **VALVERDE CIPRES** que se construye sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50N-1083838** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Norte, razón por lo cual Acción Sociedad Fiduciaria S.A., con la suscripción del presente documento manifiesta expresamente que la misma, ni a título institucional ni como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR**, tiene ninguna objeción para el adelanto de dicho trámite por parte del FIDEICOMITENTE; de igual manera **EL FIDEICOMITENTE** podrá realizar el respectivo trámite a través de su representante legal o a través de la persona que este último designe para tal efecto.

Atentamente,


GILBERTO ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. 1.010.196.834 de Bogotá D.C.
Representante Legal de
Acción Sociedad Fiduciaria S.A., única y exclusivamente
como vocera y administradora del
FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR
N.I.T. 805.012.921-0



[Handwritten scribble]

FIRMA REGISTRADA
DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN
El Secretario Notario D. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Verifica que la firma que aparece en el presente documento es idéntica a la
firmada por el Sr. Alejandro Salomón Pulido.
Según la información que se le ha suministrado.
Bogotá, D. C., el día 25 FEB. 2025





Bogotá D.C., 21 de febrero de 2025.

Señores
DIRECCIÓN DE URBANISMO – ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
Ciudad


REFERENCIA: COADYUVANCIA – Solicitud permiso de enajenación de inmuebles destinados a vivienda – FA-4022 FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR

GILBERTO ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaria 10ª del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR**, por lo tanto, con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman este patrimonio autónomo, identificado con N.I.T. 805.012.921-0, por medio del presente escrito **COADYUVO** a la sociedad **GRUPO VALVERDE S.A.S.**, identificada con N.I.T. 901.396.293-9 para que adelante los trámites de radicación de documentos de solicitud enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto inmobiliario **VALVERDE CIPRES**, que se desarrolla en el inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50N-1083838, lo anterior en concordancia con el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y la demás normas que sean aplicables.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el inmueble que forma parte del fideicomiso.

La presente Coadyuvancia se otorga por instrucción del **GRUPO VALVERDE S.A.S.**, quien podrá adelantar los tramites a través de su representante legal o la(s) persona(s) que este autorice.

Atentamente,


GILBERTO ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. No. 1.010.196.834 de Bogotá
Representante Legal de Acción Sociedad
Fiduciaria S.A., Actuando única y exclusivamente
en calidad de vocera del **FIDEICOMISO KARAMALI
GLOBO NO 5 EL COLMENAR**
N.I.T. 805.012.921-0



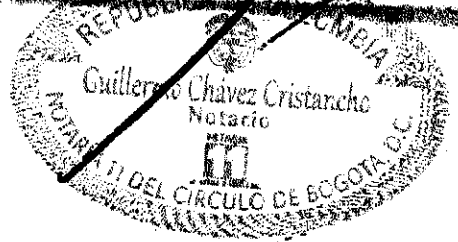
FIRMA REGISTRADA
DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN
 El Suscrito Notario Dada del Círculo de Bogotá, D.C.,
 verifica que la Firma que autoriza el anterior documento
 cuando se coteja con la registrada ante Notario.
 Según la confrontación que se ha realizado en esta forma.
 Bogotá, D.C., 25 FEB. 2025

Alejandro Salamonca
 Puerto

[Handwritten signature]



Guillermo Chávez Crisarcho
 Notario





Alcaldía municipal de Chía

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

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

CODIGO:

GSC-FT12-V1

PAGINAS:

1

1. IDENTIFICACION

PROYECTO: VALVERDE CIPRÉS

ESTRATO: 3

No. DE UNIDADES: 312

DIRECCION: CALLE 17 9-56 CHÍA

CONSTRUCTORA: GRUPO VALVERDE S:A.S.

FECHA (15-07-2025)

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1 CIMENTACION

Descripcion tecnica y materiales utilizados:

Para el edificio comunal la cimentación está conformada por pilotes de 0.40 de diámetro a 24m de profundidad y vigas de amarre en concreto reforzado

Para las torres la cimentación está conformada por una placa de 0.90 m, Pilotes de 0.40 de diámetro y 24m de profundidad en concreto reforzado.

2.2 PILOTES

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de 0.40 de diámetro y 24m de profundidad.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripcion tecnica:

El edificio comunal contempla la construcción de 4 pisos. El Sistema de Resistencia Sísmica corresponde a un sistema estructural combinado de muros de concreto con capacidad moderada de disipación de energía (DMO). El sistema de Entrepisos corresponde a una losa maciza de 0.125m con vigas descolgadas de una altura de 0.50m.

El proyecto contempla la construcción de 3 Torres de 9 pisos y cubierta. El sistema de Resistencia Sísmica corresponde a un sistema estructural de muros de carga. El sistema de Entrepisos en los pisos tipo es una placa maciza de 0.10 m.

2.4. MAMPOSTERIA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

NO

Tipo de ladrillo y localizacion:

Ladrillo prensado a la vista en fachadas

2.4.2. BLOQUE

NO

Tipo de bloque y localizacion:

Bloque de arcilla para divisiones en zonas comunes, apartamentos y fachadas pañetadas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

NO

Tipo de division y localizacion:

Muros no estructurales en concreto para subestación

2.5. PAÑETES

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

Pañete, estuco y pintura en edificio comunal y portería. Punto fijo y vacíos internos acabado en graniplast cuando están a la vista.		
Acabado tipo friso, estuco y pintura		
2.6. VENTANERIA		
ALUMINIO	<input type="checkbox"/>	NO
PVC	<input checked="" type="checkbox"/>	SI
LAMINA COLD ROLLED	<input checked="" type="checkbox"/>	SI
OTRA	<input checked="" type="checkbox"/>	SI Cual?
2.7. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:		
Fachada en ladrillo prensado a la vista, concreto resanado con graniplast y pintado según diseño		
2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:		
En parqueaderos se mantendrá el concreto a la vista impermeabilizado. Para zonas comunes del edificio comunal y portería cerámica nacional beige. Para baños del edificio comunal se considera cerámica blanca. Para las zona biosaludable y parques infantiles se considera revestimiento EPDM. Para punto fijo y hall de torres tableta gres. Para los senderos del urbanismo adoquín en arcilla. Para el gimnasio piso en caucho.		
2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:		
La placa de cubierta en concreto a la vista impermeabilizado, se considera un sobreplaca aligerada con pendiente para manejos de aguas lluvias		
Para las cubiertas de los cuartos técnicos de comunicaciones y elevadores se considera concreto a la vista impermeabilizado		
Para el edificio comunal se considera marquesina acristalada con estructura metálica		
2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:		
Se consideran 4 escaleras en total (2 para el edificio comunal, 2 para las torres)		
Para acceso y mantenimiento a tanques y pozos eyectores se consideran escaleras de gato		
Acabado en concreto a la vista con baranda metálica color negro		
2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:		
Reja metálica color negro o similar para cerramientos colindantes con andenes y vías públicas		
2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:		
Tanques conformados por muros en concreto reforzado.		
El proyecto considera 2 tanques de agua potable (total de 119.72m3), 1 tanque para la red contraincendios (125.73m3), 1 tanque para amortiguación de aguas lluvias (33.46m3)		
3. EQUIPOS Y DOTACION		Características:

3.1. ASCENSOR		NO	2 para torres con capacidad de 630Kg y configuración estándar en acero inoxidable. 2 con capacidad de 630kg para edificio comunal con configuración estándar en acero inoxidable
3.2. VIDEO CAMARAS	SI		
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI		
3.4. PARQUE INANTIL	SI		
3.5. SALON COMUNAL		NO	Dotado de 10 mesas cuadradas(0.90x0.90m) y 40 sillas
3.6. GIMNASIO		NO	(2) Caminadoras, (2) Elípticas (1) Banco para pesas, (1) Juego de pesas, (3) Steps
3.7. SAUNA	SI		
3.8. TURCOS	SI		
3.9. PISCINA	SI		
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS		NO	2 Unidades (Incluidos en los parqueaderos de visitantes)
3.11. PARQUEO VISITANTES		NO	26 Unidades
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA		NO	De suplencia parcial (solo para zonas comunes)
3.13. SUBESTACION ELECTRICA		NO	Capacidad de 500kVA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERIA

4.1.1. CLOSET	SI		Características y materiales a utilizar:
---------------	----	--	--

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS		NO	Características y materiales a utilizar:
---	--	----	--

Puerta del baño social entamborada en láminas MDF pintadas, cantos en PVC con bastidores en pino acabado Color Blanco o similar., marco en láminas MDF pintadas, cantos en PVC con bastidores en pino acabado Color Blanco o similar. Cerradura tipo pomo cromada o similar

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

Puerta metálica con marco metálico lamina CR calibre 20 según diseño acabado con primer y esmalte blanco 3 manos. Manija integrada a la hoja Cerradura h=90 desde nivel de acabado TEF Mega y escudo Tef: Astro, induma o similar, Tope puerta tipo resorte o sim. Marco lateral y superior.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES	Piso laminado
4.2.2. HALLS	Piso laminado
4.2.3. HABITACIONES	Piso laminado
4.2.4. COCINAS	Piso laminado
4.2.5. PATIOS	No aplica

Carrera 11 N. 11-29 PBX: 1 88 44444 Página web: www.chia-cundinamarca.gov.co

E mail: contactenos@chia.gov.co

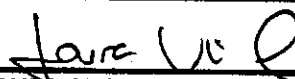
4.3. ACABADOS MUROS		Materiales a utilizar:
4.3.1. ZONAS SOCIALES	Baño social en cerámica blanca en la zona de ducha, exteriores a la cabina de ducha y demás zonas en concreto resanado o mampostería a la vista	
4.3.2. HABITACIONES	Muro en concreto con acabado tipo friso, estuco y pintura blanca 2 manos. Muros en mampostería acabado con pañete, estuco y pintura blanca 2 manos.	
4.3.3. COCINAS	Muro en concreto con acabado tipo friso, estuco y pintura blanca 2 manos. Muros en mampostería acabado con pañete, estuco y pintura blanca 2 manos.	
4.3.4. PATIOS	No aplica	

4.4. COCINAS		Características:	
4.4.1. HORNO	SI		
4.4.2. ESTUFA		NO	Integrada en mesón radiante Mesón radiante 2 puestos
4.4.3. MUEBLE	SI		
4.4.4. MESON		NO	Acero inoxidable con cubierta y poceta incluidas
4.4.5. CALENTADOR	SI		
4.4.6. LAVADERO		NO	Lavadero prefabricado en granito o similar

4.5. BAÑOS		Características:	
4.5.1. MUEBLE	SI		
4.5.2. ENCHAPE PISO		NO	Cerámica blanca
4.5.3. ENCHAPE PARED		NO	Cerámica blanca en la zona de ducha, exteriores a la cabina de ducha en acabado tipo friso, estuco y pintura a 2 manos
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI		
4.5.5. ESPEJO	SI		

NOTA: Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCION DE URBANISMO.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demás normas concordantes.


 LAURA CRISTINA VISBAL CAMPO
 REPRESENTANTE LEGAL
 GRUPO VALVERDE S.A.S.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO VALVERDE CIPRÉS – ETAPA 4

Entre los suscritos, por una parte **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ciudadano(a) colombiano(a), mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **XXXXX** de Bogotá D.C., obrando como Representante Legal de la sociedad **GRUPO VALVERDE S.A.S.**, identificada con el NIT **XXXXXX**, sociedad constituida y existente válidamente bajo las leyes de Colombia, con domicilio en Bogotá, quien en adelante se llamará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por la otra, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ciudadano(a, os, as), colombiano(a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado(a, os, as) en [] e identificado(a, os, as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **XXXXXXXXXX** expedida(s) en [], respectivamente, de estado civil [], quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y conjuntamente de denominarán las "**PARTES**", se ha celebrado el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA (el "**CONTRATO**"), el cual se registró por las siguientes cláusulas y, en su defecto, por la ley, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que, mediante documento privado de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), se constituyó el fideicomiso de administración denominado FIDEICOMISO KARAMALI GLOBO No. 5 EL COLMENAR (ahora FIDEICOMISO VALVERDE CIPRES) (el "**FIDEICOMISO**"), cuya administradora y vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (la "**FIDUCIARIA**"), a través del cual será desarrollado un proyecto inmobiliario denominado Valverde Ciprés – Etapa 4, conformado por cinco (5) etapas (en adelante el "**PROYECTO**"). El FIDEICOMISO tiene por objeto mantener la titularidad jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1083838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., ubicado en [COMPLETAR DIRECCIÓN] (el "**INMUEBLE**"). Este INMUEBLE fue transferido al FIDEICOMISO mediante las escrituras públicas números cuatro mil cinco (4005) del seis (6) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, y ciento noventa y dos (192) de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la misma Notaría. Esta última escritura fue aclarada mediante la escritura pública ciento veintitrés (123) del diez (10) de febrero de dos mil diecisiete (2017), otorgada también en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C.
2. Que el contrato de fiducia mercantil de administración fue modificado por los otrosíes 1, 2 y 3, de fechas veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017), primero (1º) de marzo dos mil diecisiete (2017), y [COMPLETAR], respectivamente. Este último de modificación integral del FIDEICOMISO, según se describe en la Consideración 5 a continuación.
3. Que el tres (3) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) se realizó la cesión de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario en el FIDEICOMISO por parte de la sociedad HSPV6 S.A. a favor de la sociedad ANDEAN REAL ESTATE SERVICES LTD. (FIDEICOMITENTE APORTANTE). Posteriormente, esta última sociedad cedió su posición contractual al FIDEICOMISO DERECHOS FIDUCIARIOS VALVERDE, administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Actualmente, el FIDEICOMISO DERECHOS FIDUCIARIOS VALVERDE ostenta la calidad de Fideicomitente en el FIDEICOMISO.
4. Que, adicionalmente, el contrato de fiducia fue modificado, entre otros aspectos, para adecuarlo a un patrimonio autónomo destinado a administrar el INMUEBLE y los recursos para el desarrollo del PROYECTO, incorporando a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**. (FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR) y a **GRUPO VALVERDE S.A.S.** (FIDEICOMITENTE PROMOTOR). En adelante, el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR serán denominados conjuntamente como los FIDEICOMIENTES.

5. Que según el otrosí 3 al contrato de fiducia mercantil, de modificación integral, LA PROMITENTE VENDEDORA, en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tiene bajo su responsabilidad el desarrollo constructivo del PROYECTO. Por lo tanto, es exclusivamente responsable de la construcción, gerencia y comercialización del mismo. Por su parte, el FIDEICOMISO DERECHOS FIDUCIARIOS VALVERDE, en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, asume la responsabilidad por las obras de urbanismo y el saneamiento respecto del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. Lo anterior está de acuerdo con lo previsto en la modificación integral al contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar.
6. Que mediante la Licencia de Construcción No. 2023420 otorgada por la Dirección de Urbanismo del Municipio de Chía el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) y ejecutoriada el dos (02) de enero de 2024, se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo del PROYECTO. Esta licencia podrá ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedirla, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a realizar cambios, siempre que estos no impliquen una calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El control de los cambios o modificaciones que puedan afectar el PROYECTO serán responsabilidad única y exclusiva del CONSTITUYENTE.
7. Que, por otro lado, GRUPO VALVERDE S.A.S., en su calidad de constituyente, celebró un contrato de encargo fiduciario de preventas con Acción Sociedad Fiduciaria S.A., con fecha del diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023), para la administración de los recursos requeridos para el desarrollo del PROYECTO. Esto se llevará a cabo hasta que se cumplan las condiciones para la entrega de los recursos depositados por los adquirentes al constituyente. En el marco de este contrato, la FIDUCIARIA celebró contratos de encargo fiduciario individual con cada una de las personas interesadas en adquirir una unidad inmobiliaria privada en el PROYECTO durante la fase de preventas del mismo.
8. Que, teniendo en cuenta que se han cumplido las condiciones de entrega de recursos previstas tanto en el contrato de encargo fiduciario de preventas indicado en la Consideración 5 anterior, como en los contratos de encargo fiduciario individual, dicho encargo fiduciario de preventas fue liquidado. En consecuencia, los recursos existentes en el mismo han sido trasladados al FIDEICOMISO.
9. Que el Proyecto Multifamiliar de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Comercio y Servicios, e Institucional estará sujeto al régimen de propiedad horizontal mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente. Inicialmente, estará conformado por trescientas veintitrés (323) unidades inmobiliarias de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), distribuidas en cinco (5) torres de nueve (9) pisos, así como por doce (12) locales comerciales y ochenta (80) parqueaderos ubicados en áreas comunes. La vivienda se clasificará en estrato tres (3), de acuerdo con el estrato actualmente asignado al INMUEBLE donde se desarrollará el PROYECTO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación es determinada por la entidad territorial competente y, por tanto, podrá ser modificada en cualquier tiempo por la autoridad correspondiente. Asimismo, el valor aproximado de la cuota de administración de xxxxxxxxxxxxxxxxxxx es un estimado inicial, sujeto a variación. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que el valor definitivo de la cuota de administración será el que resulte del presupuesto elaborado por el Administrador definitivo designado en su momento por la Asamblea del Conjunto.

10. Que LA PROMITENTE VENDEDORA, en su calidad de constructor, desarrollador y gerente del PROYECTO, podrá realizar ajustes en relación con los apartamentos y/o parqueaderos que componen el PROYECTO, siempre que obtenga la respectiva modificación a la licencia de construcción y se respeten las características esenciales de la unidad inmobiliaria objeto de este CONTRATO y/o el PROYECTO.
11. Que el precio de referencia de la vivienda corresponde a un precio mínimo inicial de venta de \$xxxxxxxxxxxx, vigente al momento de la firma del presente CONTRATO. Sin embargo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que el valor final del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta será determinado conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, correspondiendo a una suma indeterminada pero determinable, equivalente a noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que materialice la presente promesa.
12. Que, de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil, LA PROMITENTE VENDEDORA está facultada para firmar las promesas de compraventa con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. En virtud de esto, la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO y en su calidad de tradente, por instrucción previa de los FIDEICOMITENTES; la escritura pública de compraventa correspondiente a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), llegado el momento y una vez cumplidas todas las condiciones pactadas en cada uno de los contratos de promesa de compraventa.
13. Que, ha sido informado de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), entre otros en el brochure del PROYECTO que se anexa al presente CONTRATO, las características de la unidad inmobiliaria privada, calidades, el área privada construida, acabados, el precio de referencia y la ubicación, el valor de los inmuebles (definido tomando como base el valor del salario mínimo mensual legal vigente en la fecha de escrituración de los mismos). Por lo tanto, los cálculos realizados en cualquier otra fecha que se hayan documentado en el brochure anteriormente son solo valores de referencia, lo cual es expresamente aceptado por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción de esta promesa.

Por todo lo anterior, las PARTES celebran el presente CONTRATO, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir, a título de venta real y material, a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir bajo el mismo título, el derecho de dominio y posesión sobre el(los) siguientes(s) inmueble(s) que hace(n) parte del Proyecto (en adelante, "**EL(LOS) INMUEBLE(S)**"):

APARTAMENTO NÚMERO APT-x-: Este apartamento tiene un área construida aproximada de xxx metros cuadrados (xxx M2) y un área privada aproximada de xxx metros cuadrados (xxx M2), junto con la proporción correspondiente en las áreas y bienes comunes. La unidad estará construida sobre el lote de terreno ubicado en la en la xxxxxxxxxxxx, Vereda Bojacá del Municipio de Chía - Cundinamarca. No obstante, la nomenclatura del PROYECTO podrá ser modificada por las autoridades catastrales competentes, sin que ello implique afectación a las obligaciones derivadas del presente CONTRATO.

LINDEROS GENERALES: Los linderos generales del lote de terreno donde se construirá el PROYECTO son los siguientes:

GLOBO CINCO:

Al lote de terreno descrito anteriormente le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **50N-1083838** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO se identificará(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria que se le asignará una vez se someta(n) al régimen de propiedad horizontal aplicable al PROYECTO.

Los linderos particulares DEL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO, se describirán una vez se constituya y registre el reglamento de propiedad horizontal mencionado, el cual especificará las dependencias y demás características DEL(LOS) INMUEBLE(S).

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no participará(n), ni intervendrá(n) directa ni indirectamente, en la construcción DEL(LOS) INMUEBLE(S) y del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) haber conocido previamente el PROYECTO y haber identificado plenamente las características, especificaciones, calidades, condiciones, planes comerciales, ubicación y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del(los) Inmueble(s) y demás unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. Declara(n) asimismo, estar conforme(s) y satisfecho(s) con dichas características, especificaciones, calidades, condiciones, planes comerciales, ubicación y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal, y conocer materialmente el INMUEBLE sobre el cual se construirá el PROYECTO.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocen expresamente que el material gráfico y la información promocional (por ejemplo, las imágenes del apartamentos modelo, la página web, entre otros) y, en general, cualquier pieza publicitaria y otra información que haya estado a su disposición o recibido antes de la firma de este CONTRATO, corresponde únicamente a imágenes de referencia sujetas a modificación según lo estipulado en este CONTRATO.

Se deja constancia de que toda la publicidad del PROYECTO ha informado las especificaciones del bien, incluyendo el área privada construida y el precio de referencia, con base en la información disponible al momento de su divulgación.

Por otro lado, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO concuerdan con los planes comerciales aprobados. Sin embargo, se aclara que pese el PROYECTO se encuentra en fase de construcción, por lo que puede estar sujeto a modificaciones, para lo cual únicamente será necesaria la notificación escrita de parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante el área, cabida y linderos indicados, EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto del presente CONTRATO se vende(n) como **cuerpo cierto**, por lo que cualquier diferencia que resulte entre el área o cabida real y la declarada aquí, no dará lugar a reclamo por ninguna de las Partes. La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, uso y, servidumbre que legal y naturalmente le correspondan, así como las dependencias inherentes a los mismos.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) INMUEBLE(S) se entregará(n) con las especificaciones de construcción detalladas en el documento adjunto al presente CONTRATO como **ANEXO UNO (1)**. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) su conocimiento y aceptación que LA PROMITENTE

VENDEDORA podrá sustituir libremente las especificaciones allí mencionadas, por otras de igual, similar o mejor calidad, sin necesidad de aprobación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) INMUEBLE(S) será(n) destinado(s) única y exclusivamente para vivienda familiar, uso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ni por sus causahabientes bajo ningún cualquier título.

SEGUNDA. ALCANCE DE LA ENAJENACIÓN: La enajenación DEL(LOS) INMUEBLE(S) descrito(s) y alinderado(s), abarca no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que estará(n) sujeto(s), sino también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, en el porcentaje asignado para EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO. Este derecho se rige por la Ley 675 de 2001, sus Decretos Reglamentarios, y el reglamento de propiedad horizontal aplicable, incluyendo modificación, adición o reforma de las normas.

TERCERA. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La propiedad del lote de mayor extensión sobre el que se desarrollará el PROYECTO y, por consiguiente, la propiedad DEL(LOS) INMUEBLE(S) una vez que se individualice(n) está registrada a nombre de la FIDUCIARIA, quien actúa como vocera del FIDEICOMISO, por la transferencia realizada a título de aporte en fiducia mediante las escrituras públicas números cuatro mil cinco (4005) del seis (6) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, y ciento noventa y dos (192) de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la misma Notaría. Esta última escritura fue aclarada mediante la escritura pública ciento veintitrés (123) del diez (10) de febrero de dos mil diecisiete (2017), otorgada también en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. La FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, participará en la firma de la escritura de compraventa para dar cumplimiento al presente CONTRATO, actuando única y exclusivamente en calidad de propietaria DEL(LOS) INMUEBLE(S) objeto del presente CONTRATO, y, en consecuencia, como tradente del(de los) mismo(s).

CUARTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, AFECTACIONES Y LIMITACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que EL(LOS) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta mediante este CONTRATO no se ha(n) enajenado a ninguna otra persona. Asimismo, asegura que el FIDEICOMISO, representado por su vocera y administradora, ostenta el dominio y la posesión pacífica del(los) mismo(s), y se compromete a entregarlo(s) libre(s) de afectaciones, limitaciones o gravámenes, exceptuando aquellas derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual estará sujeto(s) EL(LOS) INMUEBLE(S) y las servidumbres que naturalmente le(s) correspondan.

La FIDUCIARIA, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, podrá gravar el lote de mayor extensión con una hipoteca para garantizar créditos destinados a la construcción del PROYECTO. No obstante, dicho gravamen será levantado conforme a lo previsto señalado en el FIDEICOMISO, y deberá ser cancelada o más tardar en la misma fecha de otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al presente CONTRATO.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE se compromete a responder por cualquier evicción o por vicios redhibitorios del lote de terreno sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, así como por las obras de urbanismo vinculadas al mismo. LA PROMITENTE VENDEDORA, en su rol de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga a responder por la construcción y la estructura de los inmuebles que conformen el PROYECTO. Se aclara que la FIDUCIARIA está exenta de la responsabilidad por vicios redhibitorios DEL(LOS) INMUEBLE(S).

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO, por ser Vivienda de Interés Prioritario (VIP), no podrá(n) exceder el tope máximo permitido por la legislación colombiana. En consecuencia, el precio total de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta equivale a noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, que, para el año 2025 corresponde a **ciento veintiocho millones ciento quince mil pesos moneda corriente (\$128.115.000)**. Dicho valor será ajustado conforme a lo dispuesto por el Gobierno Nacional en relación con EL(LOS) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta. El valor final se ajustará al SMLMV correspondiente al año de la firma de la escritura pública de compraventa. Se deja expresa constancia de que la diferencia entre el valor actual de referencia y el valor final resultante a la fecha de la escrituración, será pagada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conforme a lo establecido en el **ANEXO No. 02**, el cual refleja la forma de pago, en las cuentas del FIDEICOMISO PROYECTO VALVERDE, administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) realizar abonos por los siguientes conceptos:

5.1. Cesantías: Correspondientes a las cesantías del(la) señor(a) consignadas en . EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se comprometen a gestionar el desembolso de dichas cesantías a favor del FIDEICOMISO, debiendo depositarse dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la firma del presente CONTRATO.

5.2. Subsidio: Proveniente del subsidio familiar de vivienda. Esta suma deberá ser consignada a favor del FIDEICOMISO, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, tras el otorgamiento y registro de dicha escritura. Este plazo puede extenderse una única vez por treinta (30) días calendario adicionales.

5.3. Recursos Propios: Aportación directa de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a favor del FIDEICOMISO.

5.4. Valor Financiación: La suma faltante para completar los noventa (90) SMLMV a la fecha de la escritura será pagada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor del FIDEICOMISO el día de la firma de dicha escritura. Este pago procederá de un préstamo tramitado oportunamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ante una entidad financiera, autorizando a esta entidad para girar los recursos directamente al FIDEICOMISO. La aprobación del crédito deberá presentarse como mínimo ciento ochenta (180) días calendario antes de la firma de la escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a la entidad que otorgue el subsidio, según lo indicado en el numeral 5.2 del presente CONTRATO, para girar los montos correspondientes a dicho subsidio directamente a favor del FIDEICOMISO, permitiendo un anticipo de fondos si se cumplen los requisitos legales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) garantías reales o personales que considere necesarias para asegurar el pago de cualquier saldo pendiente, incluyendo un pagaré que respalde el crédito indicado en el numeral 5.4. y el subsidio indicado en el numeral 5.2. del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO: Si alguno de los pagos mencionados en esta Cláusula se realiza mediante cheque, este deberá ser emitido a nombre de **ACCION FIDUCIARIA FONDO ABIERTO ACC (NIT. 800.193.848-8)** y consignado en la cuenta de ahorros No. 261834022 del Banco de Occidente. El comprobante de pago debe enviarse a cartera@valverdechia.co. En caso de devolución del cheque por causas atribuibles a EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), como fondos insuficientes, se considerará que se ha incurrido en mora desde la fecha del vencimiento del pago, y LA PROMITENTE VENDEDORA aplicará las sanciones legales correspondientes según el Código de Comercio.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos de EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se destinarán primero a los intereses aplicables y luego al precio de adquisición DEL(LOS) INMUEBLE(S) indicado en este CONTRATO.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de mora de cualquier pago, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) reconocer y pagar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de los derechos y acciones de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEXTO: Independientemente de la fuente de los fondos, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) cubrir cualquier suma adicional necesaria para completar el valor total DEL(LOS) INMUEBLE(S), equivalente a noventa (90) SMLMV de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá conceder un plazo adicional para los desembolsos provenientes de créditos o subsidios, sin relevar a EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de la obligación del pago total.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: LAS PARTES acuerdan que los rendimientos generados por los fondos entregados al FIDEICOMISO por EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), son propiedad del PROYECTO y no forman parte del precio DE(LOS) INMUEBLE(S), ni alteran el plan de pagos.

SEXTA. SUBSIDIO DE VIVIENDA. El valor señalado en el numeral 5.2 de la Cláusula Quinta de este CONTRATO será pagado mediante un subsidio de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), cuyo desembolso se registrará conforme a la Ley 3 de 1991, la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos reglamentarios, así como cualquier normativa que los modifique, adicione, complemente o sustituya. En ese sentido, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que cumple(n) con los requisitos para acceder a dicho subsidio, y se obliga(n) a realizar los trámites necesarios para obtenerlo, conforme a este CONTRATO y la ley. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconoce(n) que la postulación al subsidio debe ser firmada por todos los miembros del hogar postulante que sean mayores de edad.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que aun habiendo completado el trámite de solicitud y anexado los documentos exigidos según la ley, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no resulte(n) seleccionado(s) para el subsidio, o el monto asignado sea inferior al establecido en el presente CONTRATO, deberá(n) aportar los fondos faltantes de sus recursos propios o mediante un crédito hipotecario, a más tardar sesenta (60) días calendario antes de la fecha estipulada para el otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a este CONTRATO. Si el subsidio asignado resulta superior al previsto, se ajustará el plan de pagos en consecuencia. No obstante, si la falta de subsidio es atribuible a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se harán efectivas las arras por incumplimiento en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien tendrá la libertad de disponer libremente DEL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO y ofrecerlo(s) en venta a terceros sin necesidad de declaración judicial o privada, reembolsando a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cualquier suma pagada que exceda el valor de las arras establecidas en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no efectúa el pago de los valores establecidos, ya sea por falta de subsidio o por otras razones, en los plazos fijados en la Cláusula Quinta del CONTRATO, LA PROMITENTE VENDEDORA declarará el incumplimiento y podrá dar por terminado el presente CONTRATO, sin necesidad de requerimiento, constitución en mora, o pronunciamiento de alguna autoridad Administrativa o Judicial. En este caso, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) perderá(n) las arras, autorizando desde ya a LA PROMITENTE VENDEDORA para retenerlas y descontarlas de cualquier pago recibido. Así, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará libre para disponer DEL(LOS) INMUEBLE(S) y venderlo(s) a terceros, a partir de la declaratoria del incumplimiento.

PARÁGRAFO TERCERO: Si, por cualquier motivo imputable a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el pago del subsidio familiar de vivienda indicado en el numeral 5.2 del presente

CONTRATO no se efectúa, tras la firma de la escritura pública de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) asumir dicho pago con sus propios recursos, incluyendo los intereses moratorios, aplicables desde la fecha de entrega DEL(LOS) INMUEBLE(S).

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a estar al día en los pagos y a mantener la afiliación con la Caja de Compensación Familiar que otorgue el subsidio señalado en el numeral 5.2 del presente CONTRATO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) cumplir con los requisitos de elegibilidad, incluso después de la escrituración y hasta que los fondos hayan sido desembolsados y aplicables al FIDEICOMISO.

SÉPTIMA. SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a realizar las siguientes acciones relacionadas con la obtención del crédito:

1. Presentar la solicitud de crédito ante la entidad financiera, con toda la documentación requerida y cumplir con los requisitos exigidos, de manera oportuna, para asegurar la aprobación del crédito a tiempo y poder cumplir con las obligaciones de pago, según lo previsto en la Cláusula Quinta del presente CONTRATO.
2. Realizar de forma diligente y oportuna todos los trámites adicionales necesarios y presentar cualquier documento adicional solicitado por la entidad financiera para obtener la aprobación del crédito.
3. Informar a LA PROMITENTE VENDEDORA sobre el resultado de la solicitud, proporcionando copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, ya sea de aprobación, rechazo o cualquier solicitud de nuevos requisitos para el análisis de la solicitud de financiación.
4. Mantener las condiciones financieras presentadas a la entidad financiera para la aprobación del crédito. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a no desmejorar su situación crediticia, ni a adquirir nuevos créditos que afecten las condiciones de la aprobación hasta que el crédito se desembolse a favor y satisfacción del FIDEICOMISO.
5. Continuar con diligencia el proceso del crédito, realizando las gestiones y proporcionando los documentos que requiera la entidad financiera, hasta la firma de la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y el desembolso respectivo a favor y satisfacción del FIDEICOMISO. Además, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar inmediatamente los costos asociados, tales como avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, y otros que la entidad financiera considere necesarios para perfeccionar y desembolsar el crédito.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autorizará la terminación del presente CONTRATO y la aplicación de las arras por incumplimiento, conforme a la Cláusula Novena del presente CONTRATO, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, liberando EL(LOS) INMUEBLE(S) para ser ofrecido(s) y vendido(s) a terceros desde la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA declare el incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA a realizar las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada ante la entidad financiera, sin que esto implique responsabilidad alguna por el resultado del trámite. Igualmente, autoriza(n) el desembolso del crédito a través del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA a consultar y reportar información sobre su historial crediticio en las centrales de riesgo y en las entidades financieras.

OCTAVA. IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO será(n) entregado(s) libres de deudas por impuestos, servicios públicos, cuotas de

administración y, en general, cualquier gasto, hasta la fecha de la firma de la escritura de compraventa que dé cumplimiento a este CONTRATO. A partir de la firma de la escritura pública de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirá(n) todos los gastos, incluido el impuesto predial y sus complementarios, las contribuciones de valorización municipal, servicios públicos, cuotas de administración y demás gastos y costos inherentes a la propiedad DEL(LOS) INMUEBLE(S).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si LA PROMITENTE VENDEDORA paga el impuesto predial DEL(LOS) INMUEBLE(S), EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) reembolsar de inmediato la proporción correspondiente del monto pagado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que, en caso de establecerse un nuevo impuesto que afecte esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de la firma de la escritura pública de compraventa, dicho impuesto será responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Este pago deberá ser realizado antes de la firma de la escritura, como requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA cumpla con la obligación de firmar el instrumento correspondiente y así dar por cumplido este CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO: El costo de la conexión de energía eléctrica, que se reflejará en la primera factura del servicio, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en cumplimiento de las Leyes 142 y 143 de 1994, y las Resoluciones 108 de 1997 y 225 de 1997 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG -. Asimismo, el costo de los derechos de conexión de gas y su contador será cubierto por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cumpliendo con las normas técnicas exigidas por las Empresas de Servicios Públicos (ESP), y las autoridades competentes.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá(n) gestionar, por su cuenta y responsabilidad, los trámites para obtener la adjudicación, conexión e instalación de la línea telefónica ante la empresa prestadora de dicho servicio público, así como la adquisición del aparato telefónico.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable por retrasos que puedan presentarse por parte de las empresas de servicios públicos en la instalación o el mantenimiento de los servicios en EL(LOS) INMUEBLE(S).

NOVENA. PACTO DE ARRAS: Las PARTES acuerdan establecer como arras del negocio una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio DEL(LOS) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta, conforme a lo indicado en la Cláusula Quinta del CONTRATO. Las arras podrán tener cualquiera de los siguientes efectos según lo pactado entre las Partes:

9.1. En caso de incumplimiento por parte de alguna de las PARTES, la PARTE incumplida perderá la suma acordada como arras en favor de la PARTE que haya cumplido o esté dispuesta a cumplir, por concepto de indemnización de perjuicios. En tal caso, la PARTE cumplida podrá dar por terminado el presente CONTRATO, sin necesidad de declaración judicial ni privada.

9.2. En caso de desistimiento, la PARTE que desista perderá la suma pactada como arras a favor de la otra Parte, dando así por terminado el presente CONTRATO sin necesidad de declaración judicial. La facultad de retracto podrá ejercerse desde la firma del presente CONTRATO hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, ante el incumplimiento o desistimiento de alguna de las PARTES, el presente CONTRATO se dará por terminado, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en libertad de disponer DEL(LOS) INMUEBLE(S). LA PROMITENTE VENDEDORA reembolsará las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no generarán intereses y ni rendimientos de ninguna naturaleza. Dicho reembolso

se efectuará previo el descuento de la suma pactada a título de arras, así como el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la culminación de los trámites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las PARTES podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de recurrir a la vía judicial, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en libertad absoluta de vender EL(LOS) INMUEBLE(S) a terceros. Las PARTES renuncian expresamente a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, para estos efectos.

DÉCIMA. FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este CONTRATO se otorgará en la Notaría (41) del Círculo de Bogotá el día xxxxx(oo) de xxxxx de 20xxx a las tres de la tarde (03:00 pm), siempre y cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) esté(n) al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en el pago total del valor DEL(LOS) INMUEBLE(S). El cambio de la fecha en la que se realizará la suscripción de la escritura pública deberá ser acordado por ambas PARTES mediante otrosí al presente CONTRATO.

Para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos, incluyendo el pago total del precio de venta establecido en la Cláusula Quinta del presente CONTRATO, que debe pagarse antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, la obtención del crédito para pagar el saldo adeudado, y la expedición del pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA para garantizar el pago pendiente del precio total de venta, correspondiente al desembolso del crédito hipotecario y/o subsidio. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites necesarios para el desembolso oportuno del crédito y del subsidio familiar de vivienda. En caso contrario, se considerará que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) ha(n) incumplido este CONTRATO, asumiendo las consecuencias señaladas para tal situación en este CONTRATO. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer DEL(LOS) INMUEBLE(S) libremente, prometerlo(s) en venta y enajenarlo(s) a un tercero y a hacer efectivo el pacto de arras de la Cláusula Novena este CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública, LA PROMITENTE VENDEDORA no dispone de los documentos que, según la ley, deben protocolizarse con la escritura para acreditar el pago del impuesto predial y otros complementarios, por causas atribuibles a entidades públicas, o si el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO aún no ha sido registrado, la firma de la escritura se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la obtención de dicho registro, o documento pendiente. LA PROMITENTE VENDEDORA deberá notificar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), la nueva hora y fecha para la firma de la escritura, sin necesidad de un otrosí. Será responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) informar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier cambio en su dirección de notificación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuese festivo o la Notaría no estuviese abierta por cualquier causa, la firma se pospondrá al siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA de otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y de entregar EL(LOS) INMUEBLE(S) en la fecha pactada es vinculante, salvo en casos de fuerza mayor o caso fortuito. En caso de producirse alguno de estos eventos o similares, la ejecución de las obligaciones se prorrogará por el tiempo equivalente a la suspensión de los trabajos. Si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere obliga a reiniciar los trabajos, el plazo se extenderá según lo necesario para finalizar la obra en condiciones óptimas, lo cual será acordado con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES).

PARÁGRAFO CUARTO: Las PARTES acuerdan que la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública fue estimada conforme al cronograma de obra elaborado por LA PROMITENTE VENDEDORA. No obstante, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que circunstancias externas a la voluntad de LA PROMITENTE VENDEDORA (suministro de materiales, obligaciones a cargo de contratistas y, en general, cualquier evento imprevisto o ajeno a la voluntad de LA PROMITENTE VENDEDORA), podrían afectar el cronograma. En tal caso, LA PROMITENTE VENDEDORA informará por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la ocurrencia de la circunstancia, suministrando los soportes que justifiquen la prórroga. LA PROMITENTE VENDEDORA contará con un plazo adicional de sesenta (60) días calendario para otorgar la escritura pública, prorrogable una única vez por sesenta (60) días calendario adicionales, notificando previamente a EL(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) con diez (10) días calendario de antelación al vencimiento del primer plazo.

PARÁGRAFO QUINTO. Si en la fecha acordada para la firma de la escritura pública, EL(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) no comparece(n), LA PROMITENTE VENDEDORA podrá aplicar las arras pactadas en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de que la adquisición de EL(LOS) INMUEBLE(S) sea financiada mediante crédito del Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura y la Notaría correspondiente estará sujeta a las normas de reparto notarial dispuestas por la Superintendencia de Notariado y Registro y/o la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Igualmente, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada una vez se surta el reparto por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En la escritura pública de compraventa se dejará constancia de EL(LOS) INMUEBLE(S) corresponden a una solución de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y, en caso de que aplique, se indicará que fue(ron) adquirido(s) con subsidio familiar de vivienda, especificando su valor y fecha de adjudicación.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA realizará la entrega real y material DEL(LOS) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta, el **quinto (5to) día hábil siguiente** a la fecha en la cual se verifique el desembolso del crédito, del subsidio y de cualquier suma adeudada. No obstante, el plazo señalado podrá ser prorrogado en los siguientes casos, sin que ello constituya incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA:

1. En caso de que no se hayan realizado los desembolsos por parte de la entidad financiera o EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adeudare(n) alguna suma de dinero, la fecha de entrega del(los) Inmueble(s) se condicionará el pago del importe adeudado.
2. Cuando ocurra un evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retrase el cumplimiento de las obligaciones de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual será informado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).
3. En caso de presentarse otras contingencias propias de la actividad de la construcción, que sin constituir caso fortuito o fuerza mayor, suspendan la marcha normal de los trabajos y retrasen el cumplimiento de las obligaciones de LA PROMITENTE VENDEDORA, tales incumplimiento de proveedores o contratistas, demora en la instalación o conexión de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y/o energía eléctrica y/o contadores, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales, huelga de transportadores que impidan la llegada de materiales de construcción a la obra, suspensión en los desembolsos de las entidades que financian la construcción del PROYECTO, entre otros. En estos casos, la entrega del(los) Inmueble(s) podrá aplazarse por un término máximo de ciento veinte (120)

días hábiles contados desde la fecha de entrega indicada en este CONTRATO, lo cual será comunicado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

4. Por la ocurrencia de las circunstancias previstas en el Parágrafo Cuarto de la presente Cláusula Décima Primera del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Conforme al Parágrafo Cuarto de la presente Cláusula Décima Primera, en caso si se prorroga la fecha de firma de la escritura, la entrega DEL(LOS) INMUEBLE(S) se entenderá igualmente prorrogada. En caso de que las PARTES acuerden anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no variará automáticamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega material DEL(LOS) INMUEBLE(S) se formalizará en un acta suscrita por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y un representante de LA PROMITENTE VENDEDORA. En dicha acta se establecerán los plazos acordados por las PARTES para corregir los detalles que sean susceptibles de corrección por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. Estos detalles no constituirán causa para rechazar la entrega ni se considerarán incumplimiento, entendiéndose que, en la fecha indicada, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido EL(LOS) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta y que LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a realizar los trabajos de arreglo relacionados en el acta.

PARÁGRAFO TERCERO: SI EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se presenta(n) a recibir EL(LOS) INMUEBLE(S) en la fecha acordada, o estando presente(s), decide(n) no recibirlo(s) sin causa justificada y probada, se considerará entregado a satisfacción para todos los efectos de este CONTRATO. Esto constará en un acta suscrita por LA PROMITENTE VENDEDORA, en la cual se detallarán los motivos del no recibo, y se incluirán fotos que certifiquen el estado DEL(LOS) INMUEBLE(S) en el momento de la entrega. En este caso, las llaves DEL(LOS) INMUEBLE(S) quedarán a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA o en el lugar indicado por ésta. Además, si la negativa de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a recibir EL(LOS) INMUEBLE(S), impide el desembolso por parte de la entidad financiera y/o la entidad otorgante del subsidio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho(s) desembolso(s) debió producirse.

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega de zonas comunes se hará de conformidad con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

DÉCIMA SEGUNDA. ACEPTACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S): EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) EL(LOS) INMUEBLE(S) en su integridad, incluyendo los materiales y acabados. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer ajustes en el diseño del PROYECTO que resulten necesarios, así como en la distribución de áreas y materiales, siempre que no reduzcan la calidad técnica ni el área sustancialmente.

PARÁGRAFO: Modificaciones de cualquier índole hechas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por su cuenta y riesgo, sin autorización, eliminarán las garantías y servicios de posventa. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) ceñirse a lo estipulado en los planos que se entregan al momento de recibir EL(LOS) INMUEBLE(S) y obtener las autorizaciones tanto de las autoridades urbanas competentes como de los órganos de la copropiedad para realizar cualquier tipo de cambio. Durante el término de garantía, cualquier modificación en el diseño y/o acabados debe ser autorizada además por LA PROMITENTE VENDEDORA, y la misma debe constar por escrito.

DÉCIMA TERCERA. PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación DEL(LOS) INMUEBLE(S) incluye, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, bajo el reglamento de propiedad horizontal, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cumplir.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que respetará(n) y acatará(n) el reglamento de propiedad horizontal a que estará(n) sometido(s) EL(LOS) INMUEBLE(S) objeto del presente

CONTRATO, sus adiciones y modificaciones, incluyendo el pago oportuno de expensas comunes desde la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este CONTRATO, independientemente de la entrega de las zonas comunes que integran el PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA y/o el FIDEICOMISO pueden hacer las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general del PROYECTO y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del(los) Inmueble(s) prometido(s) en venta. Para ello, cual deberán efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción, y con posterioridad, si fuere el caso, otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador del conjunto para que lo haga. LA PROMITENTE VENDEDORA deberá notificar a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cualquier modificación posterior a la licencia de construcción y al reglamento de propiedad horizontal. Igualmente, en caso de que existan cambios en las áreas como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la autoridad competente para la expedición de la licencia de construcción, se deberá informar a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que el PROYECTO está conformado por varias torres y etapas, y que al recibir EL(LOS) INMUEBLE(S) es probable que alguna(s) de ellas esté(n) en construcción o aún no se haya iniciado la misma, por lo que acepta(n) de antemano las posibles incomodidades que tal circunstancia le(s) pueda ocasionar.

DÉCIMA CUARTA. GASTOS DE OTORGAMIENTO Y REGISTRO: Los costos notariales causados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán compartidos por ambas PARTES, en iguales proporciones. Otros costos, como copias, autenticaciones, firma digital, certificados web, y demás gastos que se generen, serán asumidos exclusivamente por EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Además, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cubrirá(n) los gastos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de constitución de hipoteca y de constitución de patrimonio de familia, así como los impuestos de registro y derechos de inscripción en la Oficina de Registro que se causen por razón del registro de (I) la escritura de compraventa, (II) la hipoteca y (III) la constitución de patrimonio de familia, y (IV) la constitución de afectación a vivienda familiar, si aplica, serán cubiertos exclusivamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pagados directamente a la Notaría el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA QUINTA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir el patrimonio de familia inembargable en la escritura pública de compraventa a favor suyo, su esposa(o) o compañero(a) permanente y su(s) hijo(s) menor(es) de edad, y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989 y en la Ley 3 de 1991, con la única excepción de posibles embargos por parte de la entidad financiera que financie EL(LOS) INMUEBLE(S).

DÉCIMA SEXTA. MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. Desde la entrega del(los) Inmueble(s), EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asume(n) las reparaciones por daños o deterioro no causados por vicios del suelo o construcción. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad DEL(LOS) INMUEBLE(S). Los términos de la garantía dependen de la naturaleza de la falla, así:

1. **Daños o imperfecciones visibles al momento de entregar EL(LOS) INMUEBLE(S):**
Deberá(n) quedar registrados en el acta de entrega para ser reparados por LA PROMITENTE VENDEDORA.
2. **Daños que aparecen con el uso DEL(LOS) INMUEBLE(S):**
 - a. **Aparatos y elementos instalados:** LA PROMITENTE VENDEDORA responderá solo durante el período que establezca la ley, siempre y cuando no hayan sido objeto de modificaciones o

adecuaciones. Luego, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) usarán las garantías de funcionamiento de aparatos, muebles, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, y demás elementos instalados en EL(LOS) INMUEBLE(S), de los proveedores.

- b. **Goteras, humedades y fisuras:** Garantía de un (1) año desde la entrega. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no deberá(n) instalar acabados como papel de colgadura o cualquier tipo de acabado sobre los muros y pisos en el primer año. Si se presentan problemas, LA PROMITENTE VENDEDORA reparará y dejará el área como en la entrega inicial, sin cubrir mejoras que haya(n) realizado EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN: El presente CONTRATO se celebra en consideración a las condiciones particulares de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). En consecuencia, queda prohibida la cesión total o parcial de este CONTRATO, sin la autorización expresa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla. La aceptación deberá ser expresa y constar por escrito emanado por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. En caso de no emitirse, se presumirá que la solicitud fue rechazada.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) notificar su intención de ceder la posición contractual a más tardar cuatro (4) meses antes de la fecha establecida para la firma de la escritura pública de compraventa, según lo dispuesto en la Cláusula Décima.

Por su parte, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente CONTRATO a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas. Para ello, bastará con que LA PROMITENTE VENDEDORA comunique por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) dicha cesión. No obstante, el tercero cesionario deberá cumplir con el registro ante la entidad encargada de la inspección y control de la enajenación de vivienda.

DÉCIMA OCTAVA. PERMISO DE VENTAS: LA PROMITENTE VENDEDORA realizó la radicación de documentos ante la Alcaldía Municipal de Chía que la faculta para anunciar y vender los inmuebles que conforman el Proyecto, según radicación No. xxxxxxxxxxx del xxx de agosto de xxxxx.

DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente CONTRATO terminará por las siguientes causales: a) Por muerte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) Por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); d) Por mutuo acuerdo; e) Por incumplimiento del pago del precio en la forma y fechas previstas en la Cláusula Quinta del presente CONTRATO; si dicho incumplimiento es igual o superior a sesenta (60) días calendario, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá dar por terminado el presente CONTRATO y descontar la sanción pertinente y devolver en caso que aplique la sanción pertinente. f) La inclusión de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en cualquiera de las listas Clinton, OFAC o de similar naturaleza. Y g) Las demás causales establecidas en la ley y en el CONTRATO.

VIGÉSIMA. HURTOS: A partir de la fecha de entrega DEL(LOS) INMUEBLE(S) objeto del CONTRATO, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo DEL(LOS) INMUEBLE(S) que le pertenece(n), así como de los bienes y personas que ingresan al Conjunto y/o la unidad individual. En consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA no asumirá responsabilidad alguna por hurtos, sustracción de bienes o pérdida de elementos y/o cosas que ocurran en EL(LOS) INMUEBLE(S) entregado(s) a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), ya sea por hechos ocurridos en EL(LOS) INMUEBLE(S) o en el Conjunto residencial, incluso si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desempeña(n) el cargo de Administrador provisional de la urbanización.

VIGÉSIMA PRIMERA. ORIGEN LÍCITO DE FONDOS: Para efectos propios de las Leyes 333 de 1996 y 365 de 1997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio DE(LOS) INMUEBLE(S) objeto de este CONTRATO proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que, por lo tanto, no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN ESPECIAL: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para almacenar, reportar a entidades de información crediticia u otras autoridades competentes, consultar o actualizar su información, documentos, registros fotográficos y/o filmicos.

VIGÉSIMA TERCERA. DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil de administración constitutivo del Fideicomiso.

VIGÉSIMA CUARTA. ENAJENADOR DE VIVIENDA: LA PROMITENTE VENDEDORA y SBC, cada uno dentro del marco de las obligaciones que le corresponden según el FIDEICOMISO, declaran que ostentarán la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016.

En el marco y para los efectos señalados en la Ley 2010 de 2019 (artículo 61), las PARTES declaran lo siguiente: **(I)** que el precio pactado en este CONTRATO corresponde a un valor de referencia comercial promedio para bienes de la misma especie, particularmente para tope de Vivienda de Interés Prioritario; **(II)** que el valor DEL(LOS) INMUEBLE(S) está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición y no existen bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto; y **(III)** que el precio incluido en este CONTRATO es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, y, que no existen sumas que se hayan convenido o se vayan a facturar por fuera de la misma.

VIGÉSIMA QUINTA. COMISIÓN FIDUCIARIA Y MÉRITO EJECUTIVO:

25.1. COMISIÓN FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión fiduciaria a percibir las sumas que se describen a continuación:

25.1.1 Por cada otrosí y por cada cesión del CONTRATO, en relación con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se cobrará una suma de 0,2 SMLMV, la cual deberá pagarse al momento de la radicación del documento y estará a cargo del respectivo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

25.1.2. Por cada desistimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se cobrará una suma de 0,1 SMLMV, la cual deberá pagarse al momento de la radicación del desistimiento y estará a cargo del respectivo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

25.2. MÉRITO EJECUTIVO: Las PARTES otorgan mérito ejecutivo al presente CONTRATO para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, por ende, renuncian a requerimientos judiciales o privados para su reconocimiento o constitución en mora.

VIGÉSIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las PARTES por razón o con ocasión de la celebración, desarrollo o ejecución del CONTRATO, se procurarán resolver mediante procedimientos de autocomposición, tales como la transacción o conciliación. Para este efecto, las PARTES podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado, con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y ejecución del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO. Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en el presente CONTRATO, así como las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer, serán exigibles por la vía ejecutiva.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACUERDO COMPLETO: El presente CONTRATO reemplaza cualquier documento firmado anteriormente entre las PARTES que tenga relación con el mismo objeto, en la medida en que haya alguna contradicción entre sus estipulaciones. Cualquier modificación a los términos aquí contenidos deberá constar en documento escrito suscrito por ambas PARTES.

VIGÉSIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES. Se señala como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de este CONTRATO y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá D.C., y en las siguientes direcciones para efectos de notificación:

LA PROMITENTE VENDEDORA:

Dirección: XXXXXXX
Correo electrónico: XXXXXXXX
Teléfono: XXXXX

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

Dirección:
Correo electrónico:
Teléfono:

PARÁGRAFO: En caso de cambiar las condiciones inicialmente establecidas (estados civiles, núcleos familiares, cualquier generalidad civil, domicilio, dirección, teléfono o correo electrónico), deberá ser informado oportunamente y por escrito a la respectiva Sala de Ventas.

En constancia de lo anterior, se firma al xxxx (xxx) día del mes de xxxxx de dos mil veinticinco (2025), en dos (2) ejemplares iguales.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. No. XXXXXXXXXXXXXXXX
DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TELÉFONO: XXXXXXXXXXXXXXXX

LA PROMITENTE VENDEDORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. No. XXXXXX de Bogotá D.C.
Representante Legal
GRUPO VALVERDE S.A.S

Nombre del solicitante:	Grupo Valverde S.A.S.	NIT:	901.396.293-9
Nombre del proyecto:	Valverde Ciprés	Dirección:	Calle 17 # 9-66

Area Total Lote:	4341,27 m ²	Área construcción:	13449,2 m ²
Nro. Unidades:	312 Und		

Ventas :	\$ 48.017.730	Dev. IVA	\$ 1.635.748
Convenio Eléctrico	\$ 470.000	Total ventas	\$ 50.123.478

COSTOS		
Descripción Costos	Costo (miles de \$)	Participación en el costo
1. TERRENOS:	\$ 8.000.000	16,55%
2. COSTOS DIRECTOS:	\$ 29.413.040	60,86%
3. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 8.627.788	17,85%
4. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.779.573	3,68%
5. GASTOS DE VENTAS:	\$ 505.000	1,04%
COSTO TOTAL:	\$ 48.325.400	100,00%

INGRESOS Y FINANCIACIÓN		
Descripción Fuentes	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
1. TERRENOS	\$ 8.000.000	16,55%
2. RECURSOS PROPIOS:	\$ 3.771.300	7,80%
3. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 29.200.000	60,42%
4. VENTAS CUOTA INICIAL:	\$ 7.354.100	15,22%
5. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,00%
TOTAL:	\$ 48.325.400	100,00%



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA
DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO
Decreto 1077 de 2015 numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1

FECHA
30-12-2024
CÓDIGO
PM05-FO125
VERSIÓN 9

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: Bogotá	FECHA: 16-Sep-2025
2 ACREEDOR HIPOTECARIO Banco Davivienda S.A.	Identificación Número 860.034.313-7
3 DEUDOR HIPOTECARIO Fideicomiso Karamali Globo No 5 El Colmenar Acción Fiduciaria S.A.	Identificación Número 805.012.921-0

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

4. Nombre del proyecto de vivienda Valverde Ciprés	Etapas para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloques, interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa. Torre única
Número y tipo de viviendas: 312 - Vip	
5. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 17 Con Carrera 10 - Chía - Cundinamarca, Barrio Bachue	
6. Matricula(s) inmobiliaria(s) objeto de las HIPOTECA(S): 50N-1083838	

INFORMACIÓN DEL CRÉDITO E HIPOTECA

7. Valor aprobación del Crédito: \$29.220.000.0000	8. Fecha aprobación del Crédito 03-Abr.-2025	9. Vigencia del Crédito. 31-Oct.-2025
10. Escritura(s) Pública(s) de constitución de hipoteca(s): OPCIONAL, solo en caso de haberse constituido la HIPOTECA		
Escritura 645	Fecha 21-Jul.-2025	Notaría 35

CERTIFICACIÓN

BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con N° 860.034.313-7, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar a prorrata los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

Firmado por CAMILO ANDRÉS CARDENAS BAUTISTA
el 2025-09-18 20:42:11 GMT

11. Nombre completo: **Camilo Andrés Cárdenas Bautista**
Identificación: N° 1.024.527.445 expedida en **Bogotá D.C**



DANIEL R. PALACIOS RUBIO
 NOTARIO TITULAR
 Código 1160100029
 NIT. 19.247.148-1



**CERTIFICADO No. 15570 / 2025
 VIGENCIA DE PODER**

El suscrito Notario Veintinueve (29) Encargado del círculo de Bogotá D.C. con fundamento en lo ordenado por el inciso primero del artículo 89 del Decreto Ley 960 de 1970,

CERTIFICA:

Que mediante escritura pública número 8348 del 27 de mayo del 2025, de esta notaría, se otorgó PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE de: BANCO DAVIVIENDA S.A. con NIT: 660.034.313.7, representado legalmente por: JORGE HORACIO ROJAS DUMIT, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 11.009.806, a favor de: CAMILO ANDRES CARDENAS BAUTISTA, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.024.527.445 de BOGOTA D.C., en los términos de la escritura antes citada

Que, revisado el original de la citada escritura, esta NO CONTIENE NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA TOTAL O PARCIAL por lo que se presume VIGENTE en su tenor literal. (Inciso 1º Art. 89 Decreto 019/2012; Instrucción Administrativa N° 5 de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro).

Para verificar su alcance y contenido se sugiere solicitar la copia pertinente.

VIGENCIA número veintidós (22), expedida a los cinco (05) días del mes de noviembre del dos mil veinticinco (2025) las: 11:52:49 a. m.

DEPÓSITOS: \$ 4.000 / IVA: \$760 - Res. 0585 de 24 Enero del 2025 adicionada por la Res. 2025-015274-6 del 2025 SNR



LUIS ALCIBADES LOPEZ BARRERO
 NOTARIO VEINTINUEVE (29) ENCARGADO DE BOGOTÁ D.C.
 RESOLUCION 2025-021481-6 DEL 31 OCTUBRE DEL 2025

Elaboró: ALEJANDRO

Radicado:

solicitud:

Carrera 13 No. 33 - 42 - PBX: 7462929
 notaria29@notaria29.com.co

115764962142:8

República de Colombia

Este documento puede ser verificado en el sitio web de la Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia.

115764962142:8