



No. 2025-4147010-001728-2

Asunto: RESPUESTA OBSERVACIONES DE RADICACIÓN DE DOCUMENTO

Fecha Radicado 27/05/2025 02:55:33

Usuario Radicador: JANETH GUEVARA
Destino: Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Remite (EMP): GRUPO INSULA SAS ID: 801315619-1
Visite Nuestra Página - <http://www.cali.gov.co>
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldía, Línea 195



202541470100017282

GRUPO
IN
SU
LA

Santiago de Cali, 27 de mayo de 2025

Señores

Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

Asunto: Respuesta a observaciones de la radicación de documentos para llevar a cabo actividades de enajenación de vivienda proyecto INSULA GRANDI – Según decreto 078 de 1987, artículo 185 del decreto ley 019 de 2012 y artículo 3 del decreto 1783 de 2021

Respetados señores me permito dar respuesta al oficio con numero de radicado 202541470500005661 el cual contiene las observaciones para el trámite mencionado en el asunto.

A continuación, detallamos los documentos adjuntos con sus debidas respuestas:

1. En el certificado de tradición consta que el dominio lo pose el "FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.". Se adjunta certificación y contrato fiduciario donde se especifica que el fideicomiso no es responsable de la enajenación del proyecto y obliga a que este proceso lo realice Grupo Insula S.A.S como Fideicomiso Desarrollador 1.
El fideicomiso no expide coadyuvancias, ya que en el contrato fiduciario se expresa lo anteriormente mencionado.

QUINTO: Que, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR es el "Constructor" y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 1 es el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO, quienes asumen todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, bajo los términos de la Ley 1708 de 2016 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o reemplacen. Ni la FIDUCIARIA como sociedad, ni el FIDEICOMISO, ostentan la calidad de constructores o de enajenadores de vivienda y, por tanto, tampoco se encuentra en su cabeza



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3486400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526630
o al correo electrónico atencion@defensoria.org
Defensor del Consumidor: Álvaro Rodríguez Plana, Calle 98 No. 7-47, Ciudad, Bogotá D.C.
PBR: 3305101, Fax: 3405260 Celular: 318-3736077
Correo Electrónico: defensoradecaracteristicas@defensoria.org

las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR, quien los mantendrá indemnes por cualquier reclamación judicial o extrajudicial que radican con ocasión o consecuencia de la ejecución de las actividades radicadas en cabeza LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR.

SEXTO: Que, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 1, es decir, la sociedad GRUPO INSULA S.A.S, identificada con NIT. No. 801315619-1, se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el PROYECTO. No será responsabilidad y obligación de LA FIDUCIARIA suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Permisos de Construcción y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el PROYECTO, las mismas serán solicitadas de manera directa por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 1, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

"Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Titulares de las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión y construcción, podrán ser titulares de los derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de Adyuta y los fiduciarios de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto a la solicitud (...), subreptorio fuera de texto"

Adjunto contrato fiduciario, otrosí al contrato, certificado de la fiduciaria, certificado de cámara de comercio y certificado de la superintendencia financiera de la fiducia.

2. Como se indica en el punto 1 la fiduciaria no es responsable de la enajenación del proyecto conforme el contrato y certificado radicado. Quien tiene la obligación es Grupo Insula S.A.S como Fideicomitente Desarrollador 1.
3. Se radican planos aprobados y sellados de la licencia de construcción resolución No. LC-76001-2-22-0791 en tamaño legible.
4. Se corrigen los datos incorrectos.
5. Se corrige los datos incorrectos.

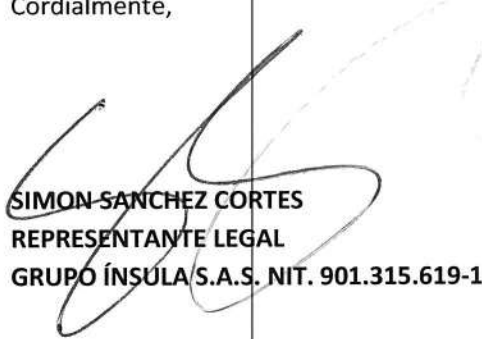
6. Se elimina las fechas y se deja el espacio para posteriormente colocar la información una vez se encuentre el trámite finalizado a satisfacción.
7. Se corrigen los datos incorrectos.
8. Se ajusta conforme se indica en las observaciones.
9. Se adjunta certificado de ventas expedido por la fiduciaria con fecha del 7 de mayo del 2025

Como se devolvió la totalidad del folio adicional a lo ya mencionado se radica nuevamente:

- Formato de radicación expedido por la secretaria del habitad
- Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Presupuesto financiero del proyecto
- Licencia urbanística respectiva
- Carta de aprobación del crédito constructor y preoperativo
- Cámara de comercio de Grupo Insula S.A.S
- Cedula de ciudadanía Representante legal Grupo Insula S.A.S
- Tarjeta de contadora
- Porcentaje de avance de obra
- Especificaciones técnicas
- Certificado banco de occidente
- Concepto de la FAC

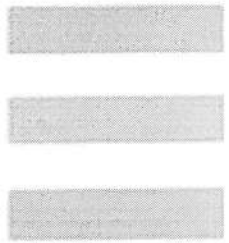
Agradecemos la atención prestada y quedamos a disposición para cualquier aclaración adicional que puedan requerir. Nos encontramos comprometidos con el cumplimiento de las normativas legales y con colaborar en los procesos que fortalezcan la transparencia y el buen funcionamiento de nuestra comunidad.

Agradecemos de antemano la atención prestada.
Cordialmente,


SIMON SANCHEZ CORTES
REPRESENTANTE LEGAL
GRUPO ÍNSULA S.A.S. NIT. 901.315.619-1

*Folios #146
Planos #17*

www.grupoinsula.com
Avenida 5 Norte # 4N – 86 Cali, Colombia
E-mail: info@grupoinsula.com
Teléfono: 3114850678



 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSION	001

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda: EDIFICION MULTIFAMILIAR
EN 10 PISOS con SOTANO y UN PISO INFERIOR
 Dirección: AVENIDA 4 OESTE #5-115
 Barrio/Urbanización: NORMANDIA
 Estrato: 6
 Comuna: 2

Espacio para el sticker del Sistema de Gestión Documental

Uso Especifico	Cantidad de Unidades según Uso General								Alturas		Áreas M²	
	Cantidad			Estacionamientos					Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Ext.	Sótano	Altura				
											Área del Lote	716.5
RESIDENCIAL		92	92	30	4		2	2.98	1	10	Áreas Privadas	2,388.14
											Áreas Comunes	
											Áreas de Cesión	
											Área Construida	4,177.24

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

Nombre: FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. Cédula: C.C 16.794.858

Nit: 830.055.897-7 Representante Legal: Julian Garcia Suarez

Dirección: AN 5N 4N 85 OF D1S1 Barrio:

Correo Electrónico: victor@grupoinsula.com Teléfono(s): 3137678200

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si ☒ No ☐

III. INFORMACIÓN REFERENTE AL CONSTRUCTOR / URBANIZADOR

Nombre: GRUPO INSULA SAS Cédula: 1.053.820.229

Nit: 901.315.619-1 Representante Legal: SIMON SANCHEZ CORTES

Dirección: AN 5N 4N 85 OF D1S1 Barrio: JUANAMBU

Correo Electrónico: simon@grupoinsula.com Teléfono(s): 3114850678

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si ☒ No ☐

 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSION	001

REQUISITOS

- ☒ 1. Folio de Matricula Inmobiliaria del Inmuebles o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a Tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. (Original)
- ☒ 2. Modelos de Contrato que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa), a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. (Fotocopia)
- ☐ 3. Licencia Urbanística: incluir copia impresa de los planos sellados y aprobados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 38 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (Fotocopia), y documentos anexos.
- ☒ 4. Presupuesto Financiero del proyecto en general, costos detallados y resumidos de obra: (costos directos, costos indirectos, costo del lote, utilidad). (Original)
- ☒ 5. En el evento que el inmueble en el cual se ha desarrollado el Plan o Programa se encuentre gravado con Hipoteca, debe presentarse un compromiso suscrito por el acreedor hipotecario mediante el cual se obliga a liberar las Unidades Jurídicas que se vayan enajenando, con el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad. (Original)

NOTAS:

- 1. FAVOR PRESENTAR LOS DOCUMENTOS Y PLANOS DEBIDAMENTE ORGANIZADOS.
- 2. No tener pendientes con la Entidad que ejercer la correspondiente Inspección y Vigilancia -Secretaria de Vivienda Social y Hábitat.
- 3. Cuando el proyecto tenga financiación con entidad financiera, se debe aportar el certificado de aprobación del crédito donde conste toda la información con respecto al proyecto, con fecha de expedición no superior a un (1) mes anterior a la presente solicitud (original).
- 4. La documentación aportada será revisada para verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes, y en caso de no encontrarlas de conformidad se requerirá al Representante Legal para que las corrija o aclare, en los quince días hábiles a la radicación en ventanilla de dicha solicitud, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.
- 5. Decreto 1077 de Mayo de 2015 Capítulo 3, Artículo 2.2.5.3.1.

OBSERVACIONES:


 Firma del Propietario o Representante Legal
 C.C. 1.053.820.229

 Firma del Representante Legal de la Fiduciaria
 C.C.


 Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal
 C.C. 1.053.820.229

112

FIDUCIARIA DE BOGOTÁ S.A.
como vocera y administradora del
FIDEICOMISO 2-1 118404 INSULA GRANDI
NIT. 830.055.897-7

PRIMERA: Que, mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) y entre los suscritos la sociedad **CONSTRUCTORA 1A S.A.S.** identificada con Nit No. 900.944.208-0 denominado **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y CONSTRUCTOR**, la sociedad **GRUPO INSULA S.A.S.** identificada con NIT. No. 901315619-1, denominado **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR 1**, la sociedad **EL SOCIO DIGITAL S.A.S.** identificada con NIT. No. 901.312.074-2 denominado **FIDEICOMITENTE APORTANTE Y DESARROLLADOR 2**, la sociedad **CINCO 29 INGENIERIA SAS**, identificada con NIT. No. 901.605.587-7 denominado el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** se denomina la **FIDUCIARIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDI – FIDUBOGOTÁ**, cuyo objeto es:

“OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO GRANDI – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados al **FIDEICOMISO**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**.
- C. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este **CONTRATO DE FIDUCIA**.



- D. Realizar periódicamente los desembolsos al **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- E. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y se haya cancelado el crédito a favor del **FINANCIADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**. Esta obligación estará a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**, de igual forma **LA FIDUCIARIA** no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO** estará a cargo del **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**.
(...)"

SEGUNDO: Que, en fecha 16 de julio de 2024, se suscribió el Otrosí No. 01 al CONTRATO DE FIDUCIA denominado **FIDEICOMISO GRANDI – FIDUBOGOTÁ**, en el cual se modificó el numeral 4.6 Prelación de Pagos.

TERCERO: Que, **EL PROYECTO** se denominará **GRANDI** el cual se desarrollará sobre el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-22199 de la Oficina de Instrumentos públicos de Cali, el cual constará de noventa y dos (92) unidades de vivienda.

CUARTO: Que a la fecha de expedición de la presente certificación los fideicomitentes y sus derechos Fiduciarios son los siguientes:

FIDEICOMITENTE	CALIDAD DE FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS
CONSTRUCTORA 1A S.A.S.	APORTANTE Y CONSTRUCTOR	1%
GRUPO INSULA S.A.S.	APORTANTE Y DESARROLLADOR 1	50%
EL SOCIO DIGITAL S.A.S.	APORTANTE Y DESARROLLADOR 2	48%
CINCO 29 INGENIERIA S.A.S	APORTANTE	1%

QUINTO: Que, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es el "Constructor" y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 1** es el "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO**, quienes asumen todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016 y las normas que lo reglamenten, modifiquen reemplacen. Ni la **FIDUCIARIA** como sociedad, ni el **FIDEICOMISO**, ostentan la calidad de constructores o de enajenadores de vivienda y, por tanto, tampoco se encuentra en su cabeza



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47. Piso 5, Bogotá D.C. – PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**, quien los mantendrá indemnes por cualquier reclamación judicial o extrajudicial que reciban con ocasión o consecuencia de la ejecución de las actividades radicadas en cabeza **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**.

SEXTO: Que, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 1**, es decir, la sociedad **GRUPO INSULA S.A.S.** identificada con **NIT. No. 901315619-1**, se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 1**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

"Artículo 2.2.6.1.2.1.5. titulares de las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión y construcción, podrán ser titulares de los derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto a la solicitud (...) subrayado fuera de texto"

Se deja expresa constancia que la totalidad de actividades que se deriven del otorgamiento de esta certificación es responsabilidad única y exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y CONSTRUCTOR**, por tanto, ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni el **FIDEICOMISO GRANDI - FIDUBOGOTÁ S.A.**, obran como Gerente, ni constructor, ni enajenador, ni interventor o desarrollador en los trámites o gestiones derivadas de esta autorización.

Se deja constancia que en ningún caso se autoriza para que el **FIDEICOMISO** o la **FIDUCIARIA** en mención sea titular de ningún tipo de permiso.

La presente se expide a solicitud del interesado, en Cali, a los veintitrés (23) días del mes de mayo de 2025.

Claudia
Bibiana
Castilla
Ochoa

Firmado
digitalmente por
Claudia Bibiana
Castilla Ochoa
Fecha: 2025.05.23
14:56:51 -05'00'



JULIAN GARCIA SUAREZ

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A Actuando como **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 2-1 118404 INSULA GRANDI** con NIT 830.055.897-7

Elabora: Lina Tenorio Venegas

Revisa: Jhoana Andrea Fernandez Fajardo

Orlando
Esguerra
a Paz

Firmado
digitalmente por
Orlando Esguerra
a Paz
Fecha: 2025.05.23
11:41:03 -05'00'

Tenorio Venegas
Lina Marcela

Firmado digitalmente por
Tenorio Venegas Lina
Marcela
Fecha: 2025.05.23 10:58:16
-05'00'



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

**Curaduría
Urbana 2**

RESOLUCION # LC-76001-2-22-0791 de Año: 2023 Mes: Julio Día: 14

Por la cual se expide una **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** para desarrollar un proyecto de
"OBRA NUEVA"

- E. Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997.
- F. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución N° 472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Nacional 2820 de 2010 del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- G. En estructuras menores a 2.000 M² se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las Normas de Construcción Sismo Resistentes.
- H. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una "Supervisión Técnica Independiente" en los términos que señala el Título I de la norma NSR-10. (Artículo 4°, Ley 1796 de 2016).
- I. Las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, independiente de su área, deben someterse a "Supervisión Técnica Independiente". (Ley 400 de 1997, artículo 20).
- J. El "Supervisor Técnico Independiente" deberá expedir bajo la gravedad del juramento la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a los lineamientos del numeral 1.4.3.8 y el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- K. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- L. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación de profesional saliente será el titular de la licencia.
- M. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto y serán de público conocimiento.
- N. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Ñ. Durante la ejecución de las obras se debe instalar un aviso o valla con una dimensión mínima de 1,00 x 0,70 metros, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente el desarrollo o construcción. En inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal se debe instalar un aviso en la cartelera principal o en un lugar de amplia circulación. Los avisos deben indicar: Clase y N° de la Licencia, Curaduría Urbana que la expidió (N° 2), Titular, dirección del inmueble, vigencia de la licencia, Uso o usos autorizados, metros de construcción, Altura, N° de estacionamientos y de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y permanecer instalado durante todo el tiempo de su ejecución.
- O. Las entidades oficiales, semioficiales, descentralizadas, empresas industriales o comerciales del estado y de economía mixta, así como los Arquitectos o Ingenieros que contraten con dichas entidades, deberán contratar los servicios de un Técnico Constructor con Certificado (Artículo 12 de la Ley 14 de 1975).
- P. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la "Autorización de Ocupación" de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Modificado por el Decreto 1203 de 2017, artículo 13.
- Q. En el caso de proyectos que prevean piscinas, se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 1209 de Julio 14 de 2008 y en el Decreto Nacional N° 554 de marzo 27 de 2015. Igualmente, se debe obtener el documento donde se Certifique que se cumple con las normas de seguridad reglamentarias.
- R. La responsabilidad de la coordinación entre los diferentes diseños recae en el profesional que figura como diseñador arquitectónico (Norma NSR-10, Numeral A.9.3.3).
- S. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- T. Proyectos de Obra Nueva para uso de Vivienda, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal deben cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - (Resolución 5405 de Julio 16 de 2018).

La expedición de la Licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente a los profesionales y al titular solicitantes. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana 2 de Cali no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.

ARTICULO 5°. Contra el presente acto proceden los Recursos de Reposición ante el Curador Urbano 2 y el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Arquitecto Revisor	Curador Urbano 2
Orlando Cuéllar Polanía	Gerardo Hernán Lozano Victoria



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 1 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 30-05-1977 RADICACIÓN: 1977-009257 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 03-05-1977

CODIGO CATASTRAL: CBX0011XWPCOD CATASTRAL ANT: 760010100020400050032000000032

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 716 METROS CUADRADOS CON 50 DECIMETROS CUADRADOS (716.50 MTS. 2) Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES ASI NORTE EN 38.00 METROS CON LOTE QUE FUE DE LA SEÑORA MARIELA PELAEZ DE AGUIRRE Y DESPUES DEL SEÑOR HORACIO GRANADOS SUR EN 30.00 METROS CON AVENIDA BELALCAZAR O AVENIDA 4 OESTE ORIENTE EN 21.00 METROS CON PREDIO QUE FUE DEL SEÑOR JOSE RODRIGUEZ LOPEZ HOY AL PARECER QUE DE SUS HEREDEROS Y OCCIDENTE EN 23.50 MTS CON PREDIO QUE ES O FUE DEL SEÑOR JOSE FERREIRO -

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

4) AV 4 OESTE # 5 OESTE - 115 (DIRECCION CATASTRAL)

3) AV 4 OESTE # 5 - 115 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AVENIDA 4 OESTE #5-115

1) AVENIDA 4 OESTE CALLE 5 B/ NORMANDIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3732 del 19-08-1957 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS R. LUIS ALEJANDRO

A: ISAZA BORRERO JAIME

X

A: ISAZA BORRERO TULIO

X

A: ISAZA DE URREA CLARA INES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-1968 Radicación:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 2 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 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

Doc: ESCRITURA 3834 del 17-07-1968 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$95,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ISAZA BORRERO JAIME

DE: ISAZA BORRERO TULIO

DE: ISAZA DE URREA INES

A: JEREMIAS DE ROCCA FRIDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-07-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1979 del 12-06-1973 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: JEREMIAS DE ROCCA FRIDA

A: RAMIREZ DE BAUTISTA ELDA MARILU

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-04-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 777 del 23-03-1977 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ DE BAUTISTA ELSA MARILU

A: CAMACHO DE BAQUERO JUDITH

CC# 20045509 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-03-1978 Radicación: 1978-06345

Doc: ESCRITURA 150 del 27-02-1978 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAMACHO DE BAQUERO JUDITH

A: AKL EID PEDRO

CC# 14972133 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-1978 Radicación: 1978-18535

Doc: ESCRITURA 2943 del 20-06-1978 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$630,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AKL PEDRO

A: SOC. "HERNANDO CARDONA CORREA & CIA. S.C.A."

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 3 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-02-1979 Radicación: 1979-004508

Doc: ESCRITURA 1934 del 30-12-1978 NOTARIA 4 de PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION ESCR. 2943 EN CUANTO AL VERDADERO NOMBRE DE LA SOCIEDAD HIPOTECANTE SIENDO ESTE "HERNANDO CARDONA CORREA Y CIA. S.C.S. Y NO COMO FIGURA EN EL TITULO DE ADQUISICION HERNANDO CARDONA CORREA Y CIA. S.C.A.

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

A: "HERNANDO CARDONA CORREA & CIA. S.C.S."

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-02-1979 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1934 del 30-12-1978 NOTARIA 4 de PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: "HERNANDO CARDONA CORREA Y CIA. S.C.S."

A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-09-1980 Radicación: 28354

Doc: ESCRITURA 813 del 25-06-1980 NOTARIA 4 de PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR. 1934

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

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

A: SOC. HERNANDO CARDONA CORREA & CIA. S.C.S.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-10-1980 Radicación: 1980-34027

Doc: ESCRITURA 1014 del 17-10-1980 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$2,800,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDO CARDONA CORREA & CIA. EN COMANDITA SIMPLE

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-10-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1014 del 17-10-1980 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: HERNANDO CARDONA CORREA & CIA. EN COMANDITA SIMPLE

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 4 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-08-1995 Radicación: 9561489

Doc: ESCRITURA 6148 del 03-08-1995 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$2,800,000

Se cancela anotación No: 10,11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

A: CARDONA CORRE HERNANDO Y CIA EN COMANDITA SIMPLE

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 07-07-1997 Radicación: 1997-51149

Doc: OFICIO 1576 del 02-07-1997 SCTRIA.INFRAEST.VIAL Y VALORIZAC. de CALI

VALOR ACTO: \$2,075,145

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION CAUSADA POR OBRA #553-000 CON RES. A-164/96-- (CUARTA COLUMNA-MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y VALORIZACION

A: HERNANDO CARDONA CORREA Y CIA (SIC)

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-11-2004 Radicación: 2004-91425

Doc: OFICIO SATEF-798 del 25-10-2004 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VA de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION OFICIO 1576 DE 02-07-97 -

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

A: HERNANDO CARDONA CORREA Y CIA (SIC)

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-59537

Doc: ESCRITURA 1700 del 14-07-2005 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$160,728,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA .BTA.FISCAL #10277346. PRIMERA COLUMNA-

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

DE: HERNANDO CARDONA CORREA & CIA. S. EN C. EN LIQUIDACION

NIT# 891408506

A: HERRERA CASTAIEDA GLADYS MARIA

CC# 31890848 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 13-10-2005 Radicación: 2005-82944

Doc: ESCRITURA 2533 del 11-10-2005 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (B.F.#10295539 DEL 13-10-2005). (1A.COLUMNA).

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

DE: HERRERA CASTAIEDA GLADYS MARIA

CC# 31890848

A: PERDOMO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL

CC# 16626902 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 5 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-09-2006 Radicación: 2006-70484

Doc: ESCRITURA 3201 del 25-08-2006 NOTARIA 14 de CALI

VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (1A COLUMNA).BOLETA:10322919.

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

DE: PERDOMO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL

CC# 16626902

A: FIANZA ASESORES FINANCIEROS NACIONALES LTDA.

NIT# 8300227296 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 16-04-2009 Radicación: 2009-25509

Doc: OFICIO 50.000-6 del 13-03-2009 FISCALIA GENERAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO ESPECIAL ART. 66 CODIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL (LEY 600/2000): 0438 EMBARGO ESPECIAL ART. 66 CODIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL (LEY 600/2000) - ESTE Y OTROS

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION- FISCAL SECCIONAL 28 DE CALI

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 13-01-2012 Radicación: 2012-3390

Doc: OFICIO 117 del 11-01-2012 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO COMUNICADO POR OFICIO # 50.000-6 DEL 13-03-2009. CANCELACION ORDENADA EN DECISION DE FECHA 11-01-2012, POR LA FISCALIA OCTAVA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CAL, PROCESO # 821580-28 (COPIA EN ARCHIVO).

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION - FISCALIA 28 SECCIONAL CALI VALLE

A: FIANZA ASESORES FINANCIEROS NACIONALES LTDA.

NIT# 8300227296 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 19-04-2012 Radicación: 2012-33352

Doc: ESCRITURA 1336 del 14-04-2012 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$213,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (1A COLUMNA). NOTA SE REGISTRA SEGUN AUTORIZACION DE VALORIZACION POR 21 MEGAOBRAS.

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 CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 6 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 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: FIANZA ASESORES FINANCIEROS NACIONALES LTDA.

NIT# 8300227296

A: JOAQUI RODRIGO CESAR

CC# 94531342 X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 20-06-2013 Radicación: 2013-50249

Doc: OFICIO 053 del 22-01-2013 JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (4A COLUMNA).

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

DE: BANCO COMERCIAL A.V.VILLAS

A: JOAQUI RODRIGO CESAR

CC# 94531342 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 27-04-2015 Radicación: 2015-41394

Doc: OFICIO 0780 del 09-04-2015 JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE O de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE LA MEDIDA COMUNICADA POR EL

OFICIO 053 DE FECHA 22-ENERO-2013

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: JOAQUI RODRIGO CESAR

CC# 94531342

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 30-06-2015 Radicación: 2015-69115

Doc: CERTIFICADO 9200300441 del 11-06-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN RESOLUCION

169 DEL 04-09-2009 MEGA OBRAS

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

DE: MUNICIPIO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NIT# 202020

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 30-06-2015 Radicación: 2015-69203

Doc: ESCRITURA 2129 del 19-06-2015 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$660,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JOAQUI RODRIGO CESAR

CC# 94531342

A: CREATIVIDAD KIDS S.A.S

NIT# 9008502411 X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 17-01-2024 Radicación: 2024-1358

Doc: ESCRITURA 6167 del 22-12-2023 NOTARIA DIECIOCHO de CALI

VALOR ACTO: \$1,011,898,280

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 7 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 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

FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: CREATIVIDAD KIDS S.A.S

NIT# 9008502411

A: FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

NIT. 830.055.897-7

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 17-09-2024 Radicación: 2024-63461

Doc: ESCRITURA 4543 del 28-08-2024 NOTARIA DIECIOCHO de CALI VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT8300558977

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *27*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2013-7372	Fecha: 04-12-2013
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 14-08-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 04-11-2024
SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL - 760010100020400050032000000032 -, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO CALI, RES. 4477-26/09/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-4855	Fecha: 02-08-2011
CORREGIDO EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: "DE:" VARGAS R. LUIS ALEJANDRO, EN VEZ DE, A:, CONFORME LA INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA #3732 DEL 19-08-1957 NOTARIA 2 DE CALI, QUE APARECE REGISTRADA EN EL LIBRO 1 TOMO 128 PAR.			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 2	Radicación: C2011-4855	Fecha: 02-08-2011
CONTINUA SALVEDAD 1: FOLIOS 303/4, PARTIDA 4449 DEL SISTEMA DE MULTIPLES LIBROS O ANTIGUO SISTEMA DE REGISTRO. HOY TRASLADADA COMO ANOTACION #1 DE ESTE FOLIO. VALE ART.35 DCTO 1250/70. VG/ET.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-2132	Fecha: 17-05-2005
CORREGIDA FECHA DE REGISTRO "DOCE DE FEBRERO DE 1979" VALE. POR ERROR EN GRABACION.			



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505272216114862076

Nro Matrícula: 370-22199

Pagina 8 TURNO: 2025-241864

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 09:46:16 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

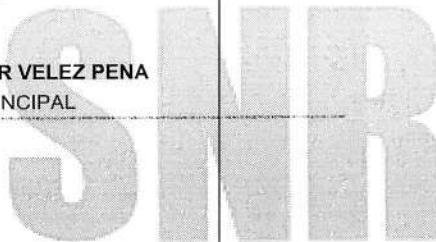
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-241864

FECHA: 27-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: Bogotá FECHA: 27 de Diciembre de 2024
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT No. 890.300.279-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO: FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT8300558977
4. NOMBRE DEL PROYECTO: PROYECTO INSULA GRANDI
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: AV 4 OESTE # 5 OESTE – 115 DE LA CIUDAD DE CALI
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 370-22199
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 4543, DE FECHA: 28 de agosto de 2024, NOTARÍA 18 DEL CIRCULO DE CALI
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 8.991.683.417
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 03 de mayo 2024
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ 999.168.342.000.

CERTIFICACIÓN

BANCO DE OCCIDENTE, en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



NOMBRE Y FIRMA
ACREEDOR HIPOTECARIO

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

INFORMACIÓN GENERAL

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción.
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito.
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos.
8. **VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO:** Escribir el valor correspondiente al monto del crédito aprobado.
9. **VIGENCIA DEL CRÉDITO:** Indicar la fecha de aprobación del crédito.
10. **HIPOTECA POR VALOR DE:** escribir el valor correspondiente al trámite.

CERTIFICACION

1. Diligenciar el nombre de la persona natural o persona jurídica acreedora hipotecaria

Notas:

1. la información debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones.
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Las prorratas las debe expedir la entidad financiera.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

Entre el (los) suscrito(s) a saber: **(i) SIMÓN SÁNCHEZ CORTÉS**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 1.053.820.229 domiciliado en el municipio de Jamundí, actuando en su calidad de Representante Legal de **GRUPO INSULA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de fecha veinte (20) de agosto de dos mil diecinueve (2019), inscrita el veintiséis (26) de agosto de dos mil diecinueve (2019) bajo el número 15.028 del Libro IX, identificada con NIT No. **901.315.619-1**, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali., sociedad que en virtud del documento privado número **2 1 118404**, de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintitrés (2.023), por el cual se celebró **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN; EN ADELANTE EL CONTRATO**; - en - donde - se - establece - que - es - el - **FIDEICOMITENTE**, responsable **DEL PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, **(ii) XXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en **XXXXXXX**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX**, de **XXXXXXX**, de estado civil **XXXXXXXXXXXX**, quien(es) para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** de una parte, y por la otra, hemos acordado celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, el cual se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y en especial por las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la ciudad de Cali, en adelante el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por noventa y dos (92) apartamentos Vis, (30) parqueaderos para residentes, (6) para motos, (6) para bicicletas y (4) de visitantes, (...)
2. Que, (...), el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo. -----
3. Que (...) el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de los apartamentos del **PROYECTO**, (...). -----
4. Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**. -----
5. El desarrollo del **PROYECTO**, se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyo propietario es el **FIDEICOMITENTE**. -----
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO**. -----
7. Que el **FIDEICOMITENTE** constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**. -----
8. Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** deberá haber cumplido con todas las obligaciones (...) -----
9. Que la sociedad **GRUPO INSULA S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO** y

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX

PROMETIENTE VENDEDOR del presente documento, aceptan que la **FIDUCIARIA**, no será responsable por la entrega, calidad, saneamiento o precio del inmueble, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales establecidos en la presente promesa de compraventa. -----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA: OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a instruir a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 830.055.897-7**, sociedad fiduciaria domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta(30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaria Once (11) de Bogotá, que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del patrimonio Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7**, para que transfiera a título de venta a favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (os) se obliga(n) a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado como **APARTAMENTO xxxxxxxxxx interior xxx**. Está ubicado en el xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de la edificación junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) y alinda(n) a continuación, el (los) cual(es) forma(n) parte del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.** ubicado en la ciudad de Cali, en la **AVENIDA 4 OESTE #5-115** y que se desarrolla en el predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número: 370-22199 ubicado en Cali, y que se distingue como **APARTAMENTO xxx DEL INTERIOR xxx**, tiene un área privada construida de xxxxxx y un metros cuadrados (xxx mts2). le corresponde un coeficiente de copropiedad de xxx % dentro de la edificación. su altura libre es de xxx mts. ----- Linderos.

Por el Cenit. -----

Por el Nadir. -----

DEPENDENCIAS: ----- consta ----- de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. -----

NOTA. - El inmueble identificado como **APARTAMENTO xxxxx DEL INTERIOR xxxx**, del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.** se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.**

PARÁGRAFO PRIMERO.- La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes -----

PARÁGRAFO TERCERO. - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda expresamente autorizado por **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** para realizar las, aclaraciones,

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le hagan por su cuenta al reglamento de Propiedad Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizara dentro de las disposiciones previstas en la citada Ley. **LINDEROS GENERALES:** UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 716 METROS CUADRADOS CON 50 DECIMETROS CUADRADOS (716.50 MTS. 2) Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES ASI NORTE EN 38.00 METROS CON LOTE QUE FUE DE LA SEÑORA MARIELA PELAEZ DE AGUIRRE Y DESPUES DEL SEÑOR HORACIO GRANADOS SUR EN 30.00 METROS CON AVENIDA BELALCAZAR O AVENIDA 4 OESTE ORIENTE EN 21.00 METROS CON PREDIO QUE FUE DEL SEÑOR JOSE RODRIGUEZ LOPEZ HOY AL PARECER QUE DE SUS HEREDEROS Y OCCIDENTE EN 23.50 MTS CON PREDIO QUE ES O FUE DEL SEÑOR JOSE FERREIRO .-

PARÁGRAFO CUARTO. - Al inmueble prometido en venta se le asignara el folio individual una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO y sus unidades habitacionales resultantes y aprobadas en los planos de propiedad horizontal.

PARAGRAFO QUINTO. - EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a adelantar ante la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO que corresponda, el desglose de las unidades inmobiliarias. **SEGUNDA: TRADICIÓN:** el inmueble donde se desarrolla el PROYECTO fue adquirido por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil por medio de la escritura pública 6167 de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la notaria dieciocho (18) del círculo de Cali, que le hiciera la sociedad **CREATIVIDAD KIDS S.A.S** a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 830.055.897-7** como vocera del patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDÍ-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7**

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de **XXXXXXXXXXXXX MILLONES xxxxxxxxxx MIL PESOS (\$xxxxxxxxxxxxxx.)**

M.CTE., de los cuales:

EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S) ha cancelado a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hasta la fecha de la firma de esta promesa la suma de **xxxxxxxxxxx MILLONES DE PESOS (\$ xxxxxxxxx) M.CTE.** El saldo del precio, es decir la suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (\$ xxxxxxxxxx) M.CTE.**, que **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** se obliga (n) a pagar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así: -----

A) -----

FECHA DE PAGO	VALOR
xx-feb-21	\$ xxxxxxxxxxxx
xx-mar-21	\$ xxxxxxxxxxxx
TOTAL	\$ xxxxxxxxxxxx

La suma de **xxxxxxxxxxx MILLONES xxxxxxxxxxxxxx MIL PESOS (\$xxxxxxxxxxxxxx) M.CTE.**, correspondiente al saldo de la cuota inicial. -----

B) La suma de **xxxxxxxxxxx MILLONES xxxxxxxxxxxxxx MIL xxxx PESOS (\$xxxxxxxxxxxxxx) M.CTE.**, correspondiente al valor en pesos, del subsidio, (SI LO HUBIERE) que les fue adjudicado por la **CAJA DE COMPELACION FAMILIAR xxxxxxxxxxxxxx NIT. xxxxxxxx-1** a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)**, según comunicación de fecha 25 de agosto de 2020 con Postulación No. **xxxxxxxxxxxxxxxx** una vez acredite ante dicha Entidad los documentos respectivos. Para tal efecto, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** autoriza(n) en forma expresa a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que acepte en su nombre, la liquidación definitiva del subsidio y para recibir por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** o en su

12

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

nombre, el valor del mismo subsidio otorgado para cancelar el saldo estipulado en el presente literal b) de la presente Cláusula. -----

PARAGRAFO PRIMERO- EL Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el literal b) de esta cláusula les fue adjudicado al Grupo Familiar conformado por las siguientes personas: xxxxxx CC xxxxxx.--

PARÁGRAFO SEGUNDO: El dinero cancelado con el SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL corresponde a lo establecido de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y Ley 1537 del 20 de junio de 2012 y en sus disposiciones reglamentarias. -----

PARAGRAFO TERCERO: El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que los beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. Una vez vencido el plazo anteriormente establecido, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra del inmueble en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. -----
Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. -----

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

PARÁGRAFO QUINTO: Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.-----

PARÁGRAFO SEXTO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio. -----

PARAGRAFO SEPTIMO: SOLICITUD REGISTRAL. En cumplimiento de lo estatuido en el Parágrafo 1º del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que se viene mencionando, **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** solicita al Señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali proceder a la inscripción, en el ya citado folio de matrícula del inmueble, de la Prohibición de Transferencia y del Derecho de Preferencia a que se refiere esta cláusula. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

PARAGRAFO OCTAVO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamente o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -----

El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. -----

C) El saldo o sea la suma de **XXXXXXXXXXXXXXX MILLONES XXXXXXXXXXXXXX MIL XXXXXXXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXXXXXX) M.CTE.,** La cubrirá(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con el préstamo que, con garantía hipotecaria, le(s) ha concedido **XXXXXXXXXXXXXXX. NIT XXXXXXXXXXXXXXXXX** -----

PARAGRAFO NOVENO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) incondicionalmente a **XXXXXXXXXXXXXXX.,** para que el producto del crédito sea entregado directamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR.** -----

PARÁGRAFO DECIMO - Las sumas mencionadas en el literal A) de la presente cláusula serán consignadas a partir de la fecha de la firma de esta promesa por cuenta de **LA PROMETIENTE COMPRADORA** en la **CUENTA DEL BANCO xxxxxx AL ENCARGO FIDUCIARIO NUMERO XXXXXXXXXXXXXXXXX,** el mismo donde se ha consignado los valores iniciales, a nombre de **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 830.055.897.** El incumplimiento en el pago de las cuotas determinadas en la cláusula tercera de la presente Promesa de Compra venta acarreará al **PROMETIENTE COMPRADOR** el cobro de intereses moratorios al máximo legal autorizado por la ley. -----

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. - EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S) y EL PROMETIENTE VENDEDOR autorizan a **XXXXXXXXXXXXXXX,** para que el valor del préstamo que le sea otorgado sea girado directamente en favor de **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 830.055.897.** En caso de mora en el pago del capital **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** reconocerá y pagará a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la Ley, según lo previsto en el código de comercio.

PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S) de conformidad con lo previsto en el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019 que modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, bajo la gravedad del juramento declaran, que el precio incluido en el presente contrato es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula. -----

CUARTA: SOLICITUD DE CRÉDITO (SI LO HUBIERE): EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S) se obliga: -----

- a) A presentar la respectiva solicitud de crédito A **XXXXXXXXXXXXXXX** junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad financiera, dentro de los Quince (15) días siguientes a la firma de la presente promesa. En caso de que así no lo hiciera, deberá manifestar por escrito al **PROMETIENTE VENDEDOR,** durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto de precio, con sus propios recursos. Si no cumpliera ni lo primero ni lo segundo, si el crédito es negado por estar **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** reportado(s) en alguna de las centrales de riesgo, tales como Asobancaria, Datacrédito y similares, o es negado por falta de capacidad de endeudamiento o por no cumplir

13

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

con el nivel de ingresos requeridos, de acuerdo a lo manifestado en la opción de compra, se entenderá que él ha incumplido y dará derecho al **PROMETIENTE VENDEDOR** a hacer efectivo el pacto de las arras, contenido en la cláusula quinta del presente documento. -----

- b) A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito.
- c) A comunicar al **PROMETIENTE VENDEDOR**, a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha de firma de esta promesa, sobre el resultado de la solicitud y entregar al **PROMETIENTE VENDEDOR** copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliera con esta obligación **EL PROMETIENTE VENDEDOR** entenderá que el crédito le ha sido negado a **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** y en consecuencia procederá de conformidad con lo que se indica en el parágrafo primero de esta misma cláusula.
-

- d) Si el crédito le fuera aprobado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** se obliga a continuar diligentemente la tramitación efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan, hasta la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. - Una vez cumplido lo establecido en el literal a) de esta cláusula, para efectos del cumplimiento del contrato, las partes se regirán por lo siguiente:-----

- 1) Si el crédito es aprobado, las dos (2) partes estarán obligadas a firmar la Escritura de Compraventa objeto del presente contrato y la hipoteca respectiva; y el incumplimiento de cualquiera de ellas dará derecho a la otra a cobrar las arras que se estipulan para garantizar el cumplimiento. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Una vez suscrita la Escritura Pública y entregado el(los) inmueble(s), si la entidad financiera no ha desembolsado en el transcurso de los siguientes 30 días calendario, el valor del crédito, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)**, sobre esta parte del precio, reconocerá(n) y pagará(n) mensualmente la suma equivalente a la cuota que debería haberle cubierto al Banco por el monto a él otorgado, hasta el día en que se efectúe el pago o subrogación. Esta cuota la pagará **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** al **PROMETIENTE VENDEDOR** en las oficinas de la Constructora, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, desde la fecha de la Escritura, hasta la fecha en que se produzca el pago respectivo. -----

PARÁGRAFO TERCERO. - **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** autoriza en forma expresa al **PROMETIENTE VENDEDOR** para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él (ellos) en la entidad financiera respectiva. Así mismo se compromete(n) a autorizarlo, mediante comunicación que para tal efecto habrá(n) de suscribir el día de la firma de la Escritura por la cual se perfeccione el contrato aquí prometido, para recibir por él (ellos), o en su nombre, el valor del crédito que se le(s) otorgue para cancelar con el producto del mismo la suma estipulada en el literal b) de la cláusula tercera. Si el crédito aprobado es menor que el solicitado, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** se obliga a cubrir la diferencia al **PROMETIENTE VENDEDOR**, el mismo día de la firma de la escritura que perfeccione este contrato de promesa de compraventa. -----

PARÁGRAFO CUARTO. - **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)** en forma expresa autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (E) (S)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Si de la consulta efectuada con fundamento en esta autorización se concluye que **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S)**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

COMPRADOR (A) (E) (S) no es sujeto de crédito por encontrarse reportado por mal manejo comercial y financiero de sus obligaciones, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato previo descuento de las respectivas arras. -----

SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO. - EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante la(s) entidad(es) crediticia(s) el (los) préstamo(s), reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos. Así mismo **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) la(s) entidad(es) crediticia(s) necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** que se regulan más adelante.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre la(s) entidad(es) crediticia(s), la caja de compensación o **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de la(s) entidad(es) crediticia(s) o de la caja de compensación; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito. -----

PARÁGRAFO SEXTO: en el caso de que la entidad crediticia que apruebe el crédito sea una caja de compensación, será obligación especial de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, permanecer vinculados a la Caja hasta el desembolso del crédito solicitado y estar al día en los pagos, adelantar oportunamente todas las gestiones que la Caja le(s) exija como requisitos previos a la aprobación y/o al perfeccionamiento de la relación crediticia, tales como suministro de información, documentación, trámite y suscripción de contratos de seguros y la consecuente presentación de las pólizas, firma y registro de pagarés, otorgamiento de garantías reales o personales, etc. -----

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el trámite de los documentos con destino a la(s) entidad(es) crediticia(s) o a la caja de compensación, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel (la) (lo) que es exclusivamente de su cargo. -----

PARÁGRAFO OCTAVO: En el caso de que la entidad o la caja, apruebe el crédito por un valor inferior al previsto, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en otro sí que se adjuntará a este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** a devolver a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta(30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comuniquen a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el rechazo de la propuesta, previo descuento a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato, quedando en plena

14

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

libertad **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. -----

PARÁGRAFO NOVENO: Si reunidos por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos **EL PROMETIENTE VENDEDOR** devolverá las sumas abonadas por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de la(s) entidad(es) crediticia(s) o de la caja de compensación, de la negativa del crédito. -----

PARÁGRAFO DECIMO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de la(s) entidad(es) crediticia(s) o la caja de compensación, el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, previo descuento de la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato. -----

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se paga a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** restituirá(n) el inmueble a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa, previo descuento de la suma entregada como arras que se indica en la cláusula quinta del presente contrato. -----

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras. -----

PARÁGRAFO DECIMO TERCERO En caso de mora en el pago del capital indicado en el cuadro del numeral A **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a **EL(LOS)**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.-----

PARÁGRAFO DECIMO CUARTO: Los pagos que haga(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. **PARÁGRAFO DECIMO QUINTO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, mínimo con ciento veinte (120) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.-----

PARÁGRAFO DECIMO QUINTO: No obstante, la forma de pago pactada, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.-----

PARÁGRAFO DECIMO SEXTO: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar o rechazar la modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato derivada de la indexación del subsidio asignado, manteniendo la forma de pago establecida a la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa.-----

QUINTA: PACTO DE ARRAS: Acuerdan las partes fijar las arras del negocio la suma de dinero equivalente al veinte por ciento (30%) del precio de venta de este contrato. Es decir, la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MIL PESOS (\$ xxxxxxxxxxxx) M.CTE.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil, es decir, si **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** no cumplieren las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras y si fuere **EL PROMETIENTE VENDEDOR** quien las incumpliere, devolverá las arras.

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

SEXTA: DOCUMENTOS DE GARANTÍA: **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** y a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR** con ocasión del presente contrato, así como también **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones del **PROMETIENTE VENDEDOR**.-----

SÉPTIMA: FIRMA DE LA ESCRITURA: La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaría xxxxxxxx(xxx) del círculo de Cali, el día xxx de xxxxxxxx de 20xxx Hora: xxxxxxxxxx AM, siempre y cuando **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** haya(n) cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, pero, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora

15

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

para **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** por la prórroga que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le(s) conceda. -----

PARAGRAFO PRIMERO: La no comparecencia de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al **PROMETIENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectivas las arras a su favor.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá prorrogar la firma de las escrituras públicas, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, incluidos la no instalación de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras del servicio, y hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado. -----

PARÁGRAFO TERCERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.- Para **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya (n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con fecha no inferior a quince (15) de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compra-venta, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma. 2. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de compra-venta que perfeccione este contrato. 3. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 4. Que haya sido notificada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda si los hubiere. 5. Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya (n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, del Subsidio de Vivienda, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de éstos documentos, para lo cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dará aviso o por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en este mismo contrato. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Si la escritura pública de compra-venta no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los intereses se empezarán a causar a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.-----

PARÁGRAFO SEPTIMO: En la escritura de compra-venta se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8º de la Ley 3ª de 1991 y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989.-----

OCTAVA. - ENTREGA. - EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble cuyo dominio transfiere **AL PROMETIENTE COMPRADOR** en un plazo no mayor a 90 días calendarios contados a partir del día de la firma de la escritura. De dicha entrega se dejará constancia en un acta de entrega que deberá ser firmada por las partes. Los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, se registraran en un documento adjunto, sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble, que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que se encuentra a paz

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

y salvo por concepto de impuesto predial por la totalidad del año fiscal vigente, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional y que ha cancelado los derechos de acometida y medidores de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía. -----

EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega también del Manual del Propietario donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a uso indebido o modificaciones realizadas directamente por **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)**, haciendo caso omiso de las recomendaciones de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. Si **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene de recibirlo sin causa suficiente a juicio del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante la suscripción de un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega y **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** podrá reclamar las llaves en las oficinas de **GRUPO INSULA S.A.S.** Si como consecuencia de la negativa de **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna(s) de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la fecha determinada para la entrega esta será prorrogable por causas de fuerza mayor ajenas al constructor o por la demora en la instalación de los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de dichos servicios. En estos casos se podrá realizar la entrega del inmueble con servicios provisionales siempre y cuando **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** manifieste su aceptación por escrito y el **PROMETIENTE VENDEDOR** se comprometa a realizar todas las gestiones pertinentes para agilizar la instalación de los servicios públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Según las normas de carácter transitorio previstas en la ley 675 de 2001, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** ejercerá la función de **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** de la Propiedad Horizontal. **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)(S)** quedará obligado a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula de la presente **PROMESA DE COMPRA VENTA.** -----

PARAGRAFO TERCERO: En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMETIENTE VENDEDOR** tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**

PARAGRAFO CUARTO: En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMETIENTE VENDEDOR** certifica que cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, que establece "(...) "Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra diez (10) años y para acabados de un (1) año."

NOVENA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO: Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. No obstante, lo anterior, la presente promesa de compraventa estará sujeta a la inspección, control y vigilancia de la secretaria del Hábitat en lo que respecta a su competencia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C. -----

16

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX

DECIMA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 830.055.897** no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles prometidos en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila de ellos y declara que en su calidad de **PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libres de todo gravamen o limitación del dominio, de embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, etc., salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) conforme se indicó. Y que, a la fecha de la presente promesa, el(los) inmueble(s) se encuentran a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional, departamental y municipal. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo del **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y no de **PROMETIENTE COMPRADOR**. Así mismo, el **PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del inmueble objeto de promesa. ----- **DÉCIMA**

PRIMERA: IMPUESTOS. En cuanto al impuesto predial del año en curso en el momento de la firma de la Escritura, será pagado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Para efectos del pago del impuesto predial, el mismo se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. --- **PARÁGRAFO: AL PROMETIENTE VENDEDOR** en su calidad de constructor, y en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **LA FIDUCIARIA**, le corresponde salir al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley, situación está que es de pleno conocimiento y aceptación por parte de **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S)**. -----

DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración de este, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.-----

DÉCIMA TERCERA: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la hará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en la fecha establecida en la cláusula octava mediante acta e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble. A su vez, en su calidad de constructores, se obligan a subsanar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la entrega los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos por el **PROMETIENTE VENDEDOR** y que queden consignados en el acta de entrega, no serán causa para no recibir los inmuebles, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, el término convenido para la entrega, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y acometidas de gas. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, dicha entrega

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA A PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Se hace constar que **EL PROYECTO** cuenta con las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario; sin embargo, serán de cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR(A)(S)** los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de Gas Natural. ----- **DÉCIMA CUARTA:**

RESPONSABILIDAD DEL PROMETIENTE VENDEDOR: EL PROMETIENTE VENDEDOR es constructor, gerente, promotor, y responsable del desarrollo del **PROYECTO** en consecuencia se obliga y es responsable por la terminación, calidad, estabilidad y cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Teniendo en cuenta lo anterior, le corresponde a **PROMETIENTE VENDEDOR** salir al saneamiento del (los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** no es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y por ende no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO DE CONSTRUCCION**. -----

DECIMA QUINTA: GASTOS: Los derechos, impuestos y recaudo liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50%) **PROMETIENTE VENDEDOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, a la oficina de registro e instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL) PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** requiera o solicite, al igual que las autenticaciones, diligencias y hojas matriz, impuesto a las ventas y en general cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)**. El impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)**. -----

PARÁGRAFO: EL PROMETIENTE VENDEDOR estipulará el valor de gastos de escrituración que incluirán Derechos y gastos notariales, Registro, Beneficencia, cheques de gerencia, gastos de papelería, fotocopias, trámites y mensajería. Este monto será pagado a la constructora máximo quince (15) días antes de la fecha estipulada para la firma de escritura. La legalización de la escritura, es decir, su inscripción ante registro estará a cargo única y exclusivamente del **PROMETIENTE VENDEDOR** de manera especial cuando el negocio incluya crédito hipotecario y/o subsidio. -----

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN: La presente promesa de compra venta se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL PROMETIENTE(S)COMPRADOR**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo del **PROMETIENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**. -----

PARAGRAFO: La cesión del presente contrato de compraventa por parte de **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)**, estará sujeta a una sanción monetaria correspondiente al 10% del valor total del inmueble. -----

DECIMA SEPTIMA: PERMISO DE VENTAS: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compra venta de conformidad con la radicación numero _____ debidamente ejecutoriado el _____ (____) de ____ de dos mil _____ (202____),

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

otorgado por la Subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat. -----

DÉCIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO: El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que se pueden derivar del mismo. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutaran por medio del procedimiento ejecutivo ante los jueces de la República de Colombia. -

DÉCIMA NOVENA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa, estarán a cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros, salvo de aquellos derivados de vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de conformidad con la ley. -----

VIGESIMA: INTUITO PERSONAE. - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión. -----

VIGESIMA PRIMERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato de promesa de compraventa quedara resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compra venta en virtud de esta estipulación en los siguientes casos: -----

1. Si **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** incurre por una o más veces en mora en el pago de cualquiera de las sumas estipuladas en la **CLAUSULA TERCERA** de la presente promesa. -----

2. En general, si una de las partes que intervienen en esta negociación incumplieren con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa. -----

VIGESIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al **PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia de la Av 5N #4N-86 situadas en la ciudad de Cali - Valle del Cauca, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** enviándola por correo a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo: XXXXX.

VIGÉSIMA TERCERA: Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. Así mismo, las partes manifiestan expresamente que con la suscripción de la presente promesa se ha ejercido por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la opción de compra suscrita entre las partes en fecha xx de xxxx de 20xx. -----

VIGÉSIMA CUARTA: **EL (LA)(LOS)PROMETIENTE(S)COMPRADOR(A)(S)** manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los términos establecidos en el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión No. 2 1 118404, de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintitrés (2.023), suscrito por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ---

VIGÉSIMA QUINTA: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **PROMETIENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. -----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROYECTO
EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO
INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.
APTO XXX**

VIGÉSIMA SEXTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios. -----

VIGÉSIMA SEPTIMA: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **GRUPO INSULA S.A.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. ----- En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá a los
XXXXXXXXXX

(xx) días del mes de enero de 20xxx en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez. -----

(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX

Dirección: _____

Telefono: _____

EL PROMETIENTE VENDEDOR

SIMÓN SÁNCHEZ CORTÉS

C.C. 1.053.820.229

REPRESENTANTE LEGAL GRUPO INSULA S.A.S NIT. 901315619-1

FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO

-----NOTARIA xxxxxxxxxxxx DEL CIRCULO DE CALI -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA: xxxxxxxxxxxxxxxx DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS (2.026). OTORGADA EN LA NOTARIA xxxxxxxxxxxx (XX) DEL CIRCULO DE CALI.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (xxx)

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 370-22199

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 760010100020400050032000000032 EN MAYOR EXTENSION.

DESCRIPCIÓN: EL APARTAMENTO NÚMERO xxxx QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S, AVENIDA CUARTA (4) OESTE NÚMERO CINCO (5) CIENTO QUINCE (115) DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE DEL BARRIO NORMANDÍA DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE.-----

-----NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO-----

CODIGO	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0855	LIBERACION DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION-----	\$xxxxxxxx
0125	COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL --	\$xxxxxxxx
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA -----	\$xxxxxxxx
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE -----	

----- SIN CUANTIA

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI () – NO: ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:-----

VENDEDOR(A)-----

FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ----- NIT -830.055.897-7

FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO -----

GRUPO INSULA SAS., ----- NIT. 901.315.619-1

COMPRADOR(A,ES) – HIPOTECA(ES)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ----- C.C. No. xxxxxxxx

ACREEDOR

BANCO OCCIDENTE SA ----- Nit. No. xxxxxx

En la ciudad de Cali Valle, República de Colombia, en el Despacho de la Notaría XXX (XX) de este Círculo, cuyo Notario(a)

Se otorgó la escritura pública que se contiene en los siguientes términos:

----- **SECCION PRIMERA** -----

-----**CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX, quien actúa en el presente acto en su calidad de apoderada especial del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, persona jurídica, con **NIT. 890.300.279-4**, legalmente, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y certificación de la Superintendencia financiera que se protocolizan, quien manifestó:

PRIMERO: Que, mediante escritura pública número cuatro mil quinientos cuarenta y tres (4543) del veintiocho (28) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Cali, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** actuando como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, con **NIT. 830.055.897-7**, constituyó hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor del **BANCO OCCIDENTE S.A.**, sobre el lote de mayor extensión.

SEGUNDO: Que, mediante escritura pública número XXXXXXXXXX (XXX) del XX (XX) de XXX de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría xxxxx (xx) del Círculo de Cali, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se constituyó reglamento de propiedad horizontal resultando entre otros los folios objeto de la presente liberación.

TERCERO: Que en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el citado gravamen hipotecario, **LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** en cuanto hace relación a los

siguientes inmuebles: **EL APARTAMENTO NUMERO XXXX QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S, AVENIDA CUARTA (4) OESTE NUMERO CINCO (5) CIENTO QUINCE (115) DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE DEL BARRIO NORMANDÍA DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE,** debidamente alinderado en ese acto y al que le corresponde la matrícula inmobiliaria número **370-22199** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

CUARTO: Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

QUINTO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, a los inmuebles liberados se les asigna un valor de prorrata de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$XX) moneda corriente.**

Presente la compareciente de las condiciones civiles antes citadas manifiesta: **a)** Que acepta para la entidad que representa la presente escritura y las declaraciones que la misma contiene. **b)** En consecuencia autoriza al Señor Notario para colocar las notas respectivas de LIBERACIÓN y expedir el CERTIFICADO de rigor.

El suscrito Notario deja constancia que a los usuarios se les advirtió que la presente LIBERACIÓN conlleva a la protocolización del Certificado que se expide al Notario que custodia la Original.

EL SUSCRITO NOTARIO HA TOMADO NOTA DE LA PRESENTE LIBERACIÓN PARCIAL AL MARGEN DE LA ESCRITURA MATRIZ ANTES CITADA. EL NOTARIO EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1983, AUTORIZA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SEA FIRMADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL POR NIDIA CLEMENCIA CHACON SOLANO REPRESENTANTE DEL BANCO DE BOGOTA S.A. LAS DECLARACIONES DE VOLUNTAD CONTENIDAS EN LA PRESENTE ESCRITURA, FUERON REDACTADAS PERSONALMENTE POR EL COMPARECIENTE, QUIEN LA PRESENTÓ EN FORMA ESCRITA AL SUSCRITO NOTARIO.

----- **SECCION SEGUNDA** -----

----- **VENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** -----

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: Comparecieron: **(i) SIMON SANCHEZ CORTES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.820.229 expedida en Manizales, y manifestó que como de Representante Legal de la sociedad **GRUPO ÍNSULA** obra en nombre y representación de: **(i) Apoderada especial de la FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, identificada con **NIT. 800.142.383-7**; sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual lo acredita con el poder especial debidamente otorgado, Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjuntan para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A, con NIT. 830.055.897-7**, actuando bajo instrucción del Fideicomitente, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, que en adelante se denominará la **VENDEDORA**; **(ii)** Como Representante Legal de la sociedad **GRUPO ÍNSULA SAS** Por documento privado del 20 de agosto de 2019, inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de agosto de 2019 con el No. 15028 del Libro IX, identificada tributariamente con el Nit. 901.315.619-1, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, el cual se protocoliza con el presente instrumento, quien para los efectos de este instrumento se denominará, sociedad que en adelante y para efectos del presente acto, obra en su condición de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO**; y de la otra parte **(iii) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino(a,s) de **XXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado(a,s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) **XXXXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXX**, de estado civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quien(es) obra(n) en nombre propio, quien(es) en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará(n) **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, manifestaron que han celebrado el

contrato de compraventa que se registrará por las disposiciones legales vigentes en la materia.

-----ANTECEDENTES-----

PRIMERO: Que la sociedad **GRUPO INSULA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil No. **2-1 118404**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** El cual tiene por objeto: -----

"3.1. OBJETO. *El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:*

*A. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE** identificado con Folio de Matrícula número 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.*

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

*a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

*b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

*c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.*

*d) De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.*

*C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.*

*D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.*

*E. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.*

*F. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

(...)"

SEGUNDO. Que mediante la escritura pública número seis mil ciento sesenta y siete (6167) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la notaría dieciocho (18) del Círculo de Cali - Valle, debidamente registrada, CREATIVIDAD S.A.S, transfirió el inmueble identificado con los Folio de Matrícula Inmobiliaria número **370-22199** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A**, de manera que dicho fideicomiso es actualmente propietario del inmueble.

TERCERO. Que, mediante comunicación escrita, la sociedad **GRUPO INSULA SAS**, solicitó la modificación integral del **CONTRATO DE FIDUCIA**, para efectos de convertirlo en un contrato de fiducia de administración inmobiliaria a través del cual se desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el inmueble Fideicomitido.

CUARTO. Que **EL FIDEICOMITENTE**, es una empresa especializada en la industria de la construcción, enajenación y administración de bienes raíces, desarrolló el Proyecto de Vivienda VIS, PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S., el cual se encuentra compuesto por noventa y dos (92) UNIDADES DE VIVIENDA APARTAMENTOS VIS y CUARENTA Y SEIS (46) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, de los cuales cuarenta y dos (42) son estacionamientos para vehículos privados y cuatro (4) son para estacionamientos de visitantes, ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES de los cuales corresponden a 3 estacionamiento para vehículos y 1 estacionamiento para

personas con movilidad reducida; Diseñado en un edificio de diez pisos (10) pisos; cubierta, y un piso inferior y un (1) sótano, distribuidos así: En el primer (1) piso; trece (13) apartamentos VIS; en el segundo (2) piso; trece (13) apartamentos VIS; en el tercer (3) piso trece (13) apartamentos VIS; en el cuarto (4) piso diez (10) apartamentos VIS; en el quinto (5) once (11) apartamentos VIS; en el sexto (6) once (11) apartamentos VIS; en el séptimo piso (7) diez (10) apartamentos VIS, en el octavo (8) nueve (9) apartamentos VIS, el en piso noveno (9) dos (2) apartamentos VIS y en el piso diez (10) terraza.

QUINTO. Que el **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**, fue desarrollado sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado **UBICADO EN LA AVENIDA CUARTA (4) OESTE NUMERO CINCO (5) CIENTO QUINCE (115) DEL BARRIO NORMANDÍA DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE.**

SEXTO. Que **EL FIDEICOMITENTE**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción del Proyecto de Construcción denominado en adelante el **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S..**

SEPTIMO. Que el desarrollo de la construcción del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, es única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, así mismo, estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**

OCTAVO. La finalidad del contrato en mención es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**, y permitir a **EL FIDEICOMITENTE**, ejecutar un proyecto de vivienda, de interés social de acuerdo con el literal c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207 -2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas

concordantes que lo sustituyan o modifiquen, y de vivienda distinta a interés social por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S..**

NOVENO. Que la sociedad **GRUPO INSULA SAS** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y **PROMETIENTE VENDEDOR** del presente documento, acepta que la **FIDUCIARIA**, no será responsable por la entrega, calidad, saneamiento o precio del inmueble, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales establecidos en la presente escritura de compraventa.

----- **VENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** -----

Se conviene la siguiente **COMPRAVENTA**, la cual se rige por las cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERA. OBJETO: **EL VENDEDOR**, por medio del presente instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A**, en calidad de tradente y propietario fiduciario, por medio del presente instrumento público transfiere a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES)** a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO

QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S., LA AVENIDA CUARTA (4) OESTE NUMERO CINCO (5) CIENTO QUINCE (115) DEL BARRIO NORMANDÍA DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE., cuyos LINDEROS GENERALES SON: EL LOTE DE TERRENO DONDE SE DESARROLLA PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S; se identifica como LOTE DE TERRENO UBICADO EN **LA AVENIDA CUARTA (4) OESTE NUMERO CINCO (5)**

CIENTO QUINCE (115) DEL BARRIO NORMANDÍA DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE.

CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE SETECIENTOS DIECISÉIS PUNTO CINCO METROS CUADRADOS (716.5 M2) el cual se alindera como:

I NORTE EN 38.00 METROS CON LOTE QUE FUE DE LA SEÑORA MARIELA PELAEZ DE AGUIRRE Y DESPUES DEL SEÑOR HORACIO GRANADOS SUR EN 30.00 METROS CON AVENIDA BELALCAZAR O AVENIDA 4 OESTE ORIENTE EN 21.00 METROS CON PREDIO QUE FUE DEL SEÑOR JOSE RODRIGUEZ LOPEZ HOY AL PARECER QUE DE SUS HEREDEROS Y OCCIDENTE EN 23.50 MTS CON PREDIO QUE ES O FUE DEL SEÑOR JOSE FERREIRO . -----

Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **370-22199.**

LINDEROS ESPECIALES:

NOTA. - El inmueble identificado como **APARTAMENTO XXXX** del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S,** se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.**

PARÁGRAFO PRIMERO.- La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto,

cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria numero **370 – xxxxxxxxxxxx** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y número predial: **760010100020400050032000000032 EN MAYOR EXTENSION.**

PARAGRAFO TERCERO.- La presente compraventa comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en las disposiciones que en un futuro la reglamenten y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, contenido en la escritura pública número xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx) de fecha xxx x) de xxx de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría xxx (xx) del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente registrada al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Reglamento y disposiciones que **EL (LOS) COMPRADOR(S)** declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante, la cabida y linderos anotados, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto.

PARAGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hace constar que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** del inmueble podrá instalar acabados en los mismos siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción.

PARÁGRAFO SEXTO: El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que **EL(LOS) COMPRADOR(S)** declara(n) conocer y aceptar. -----

SEGUNDA. TRADICIÓN: **EL VENDEDOR** adquirió la propiedad del inmueble que transfiere así:

a) Los inmuebles ubicados en la ciudad de Cali, identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Números 370-22199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil mediante

Escritura Pública número seis mil ciento sesenta y siete (6167) de fecha veintidós (22) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., que le hiciera la sociedad CREATIVIDAD KIDS S.A.S a la a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 830.055.897-7 como vocera del patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A;

b) Posteriormente las edificaciones que acceden al terreno son levantadas por **GRUPO INSULA SAS.** a sus exclusivas expensas, en ejecución El edificio se construyó con planos arquitectónicos y estructurales aprobados con la Licencia de Construcción Resolución número 76001-2-22-0791, expedida por la Curaduría Urbana Número DOS (2) de Santiago de Cali, el catorce (14) de julio de dos mil veintitrés (2023), debidamente ejecutoriada.

TERCERA. DOMINIO Y LIBERTAD. EL FIDEICOMITENTE garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble(s) vendido(s) a través de este contrato y que el **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** tiene el dominio y la posesión tranquila y pacífica de él (los), y declara que lo(s) entrega libre(s) de registro por la demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre(s) de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. En todo caso la vendedora saldrá al saneamiento en los términos de ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE enajenara los inmuebles con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año, de conformidad con Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

CUARTA: Manifiesta el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una Vivienda de Interés Social en los términos de las leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990) tercera (3) de mil novecientos noventa y uno (1991) y decreto 975 de 2004 que reglamento parcialmente la ley 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546, 789 de 2002 y 812 de 2003 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte, tiene el carácter de elegible para los efectos

de obtención del SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA de acuerdo las licencias: a.- De Construcción Resolución número 76001-2-22-0791, expedida por la Curaduría Urbana Número DOS (2) de Santiago de Cali, el catorce (14) de julio de dos mil veintitres (2023), debidamente ejecutoriada..

QUINTA: REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en calidad de Constructora de conformidad con la ley y con la cláusula del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. ---

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble objeto del presente contrato es la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXXXX) **MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n), así: -----

A) La suma de XXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXX) **MONEDA CORRIENTE**, recibidos a la fecha por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIA**

RIA BOGOTA S.A a su entera satisfacción.

B) La suma de XXXXXXX PESOS (\$XXXXX) **MONEDA CORRIENTE**, por concepto de recursos propios (cesantías u otros) recibidos a entera satisfacción.

C) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXXXX) **MONEDA LEGAL COLOMBIANA** correspondiente al valor en pesos, del subsidio, que les fue adjudicado por la CAJA DE COMPEACION FAMILIAR _____ NIT. A EL(LOS) COMPRADOR(ES), según comunicación de fecha quince _____) de diciembre _____ de dos mil doce _____ (2019 _____) con Postulación No. DSV/1058905 _____, una vez acredite ante dicha Entidad los documentos respectivos. Para tal efecto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) en forma expresa a EL VENDEDOR para que acepte en su nombre, la liquidación definitiva del subsidio y para recibir por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o en su nombre, el valor del mismo subsidio.

PARAGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019 que modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes que suscriben el presente instrumento público, declaran bajo la gravedad de

juramento lo siguiente: (i) El valor incluido en la escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y (ii) Que no existen sumas que hayan sido convenidas o facturado por fuera del valor indicado en la presente cláusula. --

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) incondicionalmente al _____ para que el producto del crédito sea entregado directamente a **EL VENDEDOR**.

PARAGRAFO TERCERO. - EL Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el literal b) de esta cláusula les fue adjudicado al Grupo Familiar conformado por las siguientes personas:

C.C. No.

C.C. No.

PARÁGRAFO CUARTO: El dinero cancelado con el SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL corresponde a lo establecido de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y Ley 1537 del 20 de junio de 2012 y en sus disposiciones reglamentarias. -

PARÁGRAFO QUINTO: Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

PARÁGRAFO SEXTO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **EL VENDEDOR** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral b de la cláusula sexta de esta escritura, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, se obliga(n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio

PARÁGRAFO SEPTIMO: El control de los ingresos al **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del PROYECTO**.

PARAGRAFO OCTAVO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por

esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

El valor constante de restitución de que trata el presente párrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

PARAGRAFO NOVENO: Renuncia condición resolutoria: Las partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. -----

SEPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO en calidad de Constructora se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(A, ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del (los) inmueble(s). Con relación al pago del impuesto predial exigido para el otorgamiento de la presente escritura pública, el mismo se registrará por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989, por lo cual su pago le corresponde a **GRUPO ÍNSULA SAS**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y recolección de basuras y teléfono.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO

entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO

entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones.

PARAGRAFO QUINTO: Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas serán responsabilidad exclusiva de el(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda.

PARAGRAFO SEXTO: Servicio público de Acueducto y Alcantarillado: EL

PROYECTO manifiesta que entregará el inmueble objeto de venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. Serán de cargo **LOS COMPRADORES** la instalación y adecuación de la tubería para el paso de agua caliente de todas las instalaciones hidrosanitarias.

OCTAVA: ENTREGA. GRUPO ÍNSULA SAS., manifiesta que la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** se hará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento público, sin embargo esta fecha podrá ser modificada por común acuerdo **GRUPO ÍNSULA SAS. y EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES).**

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que el inmueble objeto de esta compraventa se entregará por parte de **GRUPO ÍNSULA SAS.**, una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **FIDEICOMITENTE**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados

servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Manifiesta(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, que conoce(n) el(los) bien(es) inmueble(s) que adquiere(n) por medio del presente contrato y que lo(s) recibirá(n) en el estado actual en que se encuentra(n), por lo tanto, renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega del(los) inmueble(s).

PARAGRAFO TERCERO: A partir de la entrega del inmueble objeto de esta escritura serán de cargo de **EL (LA, LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la presente escritura.

PARAGRAFO CUARTO: En el acta de entrega y recibo de el(los) inmueble(s), se establecen los términos y condiciones dentro de los cuales **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones que requiera el(los) inmueble(s) entregado. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s).

PARÁGRAFO QUINTO: El día de la entrega real y material del(los) inmueble(s), **GRUPO INSULA SAS.**, cederá a favor de **EI(LOS) COMPRADOR(ES)**, las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores, respecto de electrodomésticos, acabados, materiales y elementos de los que está(n) dotado(s) el(los) inmueble(s).

PARÁGRAFO SEXTO: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, de los bienes muebles, acabados y elementos de los que esta(n) dotado(s), no serán responsabilidad de **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**. -----

PARÁGRAFO SEPTIMO: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales de los acabados, **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, se reserva el derecho de cambiar (por otros de igual o mejor calidad y similar apariencia), los materiales, colores y diseños que empleará en las reparaciones locativas en las unidades privadas y comunes del Conjunto, con relación a los ofrecidos, instalados, o a los utilizados en la Sala de Ventas del proyecto. -----

PARÁGRAFO OCTAVO: De conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los

bienes privados de la Unidad Residencial, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como salón múltiple, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO NOVENO: Según las normas de carácter transitorio previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número dos mil cuatrocientos ochenta y tres (2483) de fecha siete (7) de julio de dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría Dieciocho (18) del círculo de Cali, debidamente registrada, **EL FIDEICOMITENTE** ejercerá la función de **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** de la Propiedad Horizontal. **EI(LOS) COMPRADOR(ES)** quedará(n) obligado(s) a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula.

PARAGRAFO DECIMO: En su condición de **CONSTRUCTOR** el **FIDEICOMITENTE** tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias en su función en las zonas comunes y en las unidades privadas no entregadas hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S..**

NOVENA: GASTOS. DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los derechos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a

las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**.

PARÁGRAFO: Estos gastos no hacen parte del precio del(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen.

DECIMA. PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía de Santiago de Cali, conforme a la Radicación xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de fecha xx (x) de xxx de dos mil veinticinco (2025) expedida por la subsecretaria de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda, cuya fotocopia se protocoliza con esta escritura.

DECIMA PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de Promesa de compraventa suscrito entre las partes.

Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y el **VENDEDOR** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito el xxxxxxxxxxxxxxxx

al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **GRUPO INSULA SAS**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.,**

en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DECIMA TERCERA: Oponibilidad del Contrato de Fiducia: Los(el) Compradores conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil número XXXXX suscrito por las partes.

Comparece **SIMÓN SÁNCHEZ CORTÉS**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 1.053.820.229 domiciliado en el municipio de Jamundí, actuando en su calidad de Representante Legal de **GRUPO ÍNSULA SAS** Por documento privado del 20 de agosto de 2019, inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de agosto de 2019 con el No. 15028 del Libro IX, identificada tributariamente con el **Nit. 901.315.619-1** todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, y manifestó:-

1. Que acepta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ, S.A.**, comparece solo en calidad de **VENDEDOR** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa, en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable

2. Que acepta la venta que hace la **FIDUCIARIA BOGOTÁ, S.A** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A** y en calidad de **VENDEDOR**.

3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable

4. Que en calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa.

PRESENTE EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la

Identificado(s) con cedula(s) de ciudadanía número(s)

expedida(s) en

de estado civil

quien obra en nombre propio y para los efectos del presente instrumento se denominó **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifestó(aron):

- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. ---- b) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. ----- c) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** da cumplimiento al contrato de Promesa de Compraventa celebrados con el (ellos) con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tales contratos. -----
- d) Que respetará(n) la libre comercialización de lo(s) apartamento(s) aun no enajenados, y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s).
- e) Que renuncian a cualquier condición resolutoria que pudiese derivarse del presente contrato.
- f) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO DENOMINADO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS CON SOTANO Y UN PISO INFERIOR – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – V.I.S.**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

En este estado, nuevamente **SIMON SANCHEZ CORTES** de las condiciones civiles antes mencionadas, sociedad que obra en su calidad de Apoderada Especial, de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy

Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, sociedad que actúa en esta escritura única y exclusivamente como como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, quien manifestó:

a) Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al contrato de fiducia celebrado y ya citado.

b) Que con la transferencia de dominio a título de compraventa de vivienda de interés Social que lleva a cabo en esta escritura el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió con **GRUPO ÍNSULA S.A.S.**

-----**SECCION TERCERA**

-----**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

Presente(s) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** XXXXXXXXXXXXXXXX de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en la ley noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936), el artículo sesenta (60) de la ley novena (9) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) y la ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera, a favor de mi cónyuge (compañera(o) permanente), mi(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, el cual se registrará para todos los efectos legales por la citada norma.

No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

-----**SECCIÓN CUARTA**-----

-----**INDAGACION LEY 258 DE 1996**-----

----- MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003 -----

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LA SOCIEDAD VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA.

2) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2.003), INDAGÓ A EL COMPRADOR(A, ES) – HIPOTECANTE(S) SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO:

A) QUE ES DE ESTADO CIVIL:

B) QUE ____ TIENE(N) OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

C) QUE EL APARTAMENTO QUE ADQUIERE(N) _____ QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR

COMPROBANTES FISCALES Y DE ADMINISTRACIÓN. Se protocolizan los siguientes comprobantes fiscales:

PARAGRAFO. EL SUSCRITO NOTARIO EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL INCISO 5 DEL ART. 29 DE LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001 DEJA CONSTANCIA QUE LA SOCIEDAD VENDEDORA MANIFIESTA QUE NO PRESENTA EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES A QUE ESTÁN OBLIGADOS. POR CUANTO EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE ES NUEVO Y SOBRE EL CUAL NO SE HA CONSTITUIDO ADMINISTRACIÓN DEFINITIVA.

NO OBSTANTE, LO ANTERIOR LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE ENTREGA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO. -----

NOTA 1.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO Y NOVENTA (90) DÍAS PARA LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, DE NO HACERLO EN EL TERMINO PREVISTO DEBERÁ CONSTITUIRSE UNA NUEVA ESCRITURA.

LEIDO el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con el por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo.

Se utilizaron las hojas de papel notarial números:

LOS OTORGANTES,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
FIRMA EN CALIDAD DE APODERADA ESPECIAL DEL BANCO OCCIDENTE S.A. NIT.
FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL DECRETO
1069 DE 2015

SIMON SANCHEZ CORTES C. C. No. 1.053.820.229 expedida en Manizales
FIRMA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO ÍNSULA S.A.S,
FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, sociedad
que a su vez es apoderada especial de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., identificada con
NIT. 800.142.383-7 QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANDI-
FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A
con NIT. 830.055.897-7.
FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL DECRETO
1069 DE 2015

30

XXXXXXXXXXXXXXXX

CC No.

Teléfono o Celular:

DIRECCIÓN:

Actividad Económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente (Decreto 1674 DE 2016) SI__ NO__

Cargo:

Fecha de Vinculación:

Email:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Fecha de Desvinculación:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTARIA DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI – ENCARGADA



INSULA GRANDI ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

APTO: _____ FECHA: _____

I - ACABADO DE LOS ESPACIOS.

ESPACIO	ACTIVIDAD	ACABADO
Alcoba y Circulaciones	Piso	No incluye. El terminado sera en concreto sin afinado
	Paredes	Los muros que dividen los apartamentos se entregan con mampostería o dura panel o almapanel a la vista. Los muros internos se entregan en drywall sin pintar. Las pantallas y columnas estructurales se entregan a la vista (Por naturaleza del proceso constructivo este puede presentar estrías e imperfecciones propias del concreto fundido en sitio). No incluye pañete y/o revoque, ni estuco ni pintura.
	Guardaescoba	No incluye
	Balcón	Según planta de cada apartamento, el piso se entrega en concreto sin afinado, no incluye acabado de piso.
	Mueble Mezzanine	No incluye
Cocina	Cuarto de ropas	No incluye
	Mueble Inferior	No incluye
	Mueble Superior	No incluye
	Mesón	Mesón en lámina de acero inoxidable, incluye lavaplatos. No incluye estufa
	Mesón Auxiliar	No incluye
	Enchape	No incluye
	Pared	Los muros que dividen los apartamentos se entregan con mampostería o durapanel o almapanel a la vista. Los muros internos se entregan en drywall sin pintar. Las pantallas y columnas estructurales se entregan a la vista (Por naturaleza del proceso constructivo este puede presentar estrías e imperfecciones propias del concreto fundido en sitio). No incluye pañete y/o revoque, ni estuco ni pintura.
	Piso	No incluye
	Guardaescoba	No incluye
	Lavaplatos	Incluido en el mesón en acero inoxidable.
	Grifería	Grifería tipo Piscis o similar. (solo agua fría)
	Horno	No incluye
Baño	Estufa	No incluye
	Campana	No incluye
	Enchape	Cerámica Blanca 20x20 Corona o similar en la zona de las paredes ducha en una altura de 1,80 m. Solo se enchapan las paredes de la ducha, las otras paredes se dejarán en mampostería a la vista o superboard o durapanel o almapanel a la vista sin pintar, las paredes pueden presentar estrías de la formaleta de acuerdo a requerimientos técnicos. No incluye pañete y/o revoque, ni estuco ni pintura.
	Piso	No incluye. Se entregan los pisos en concreto a la vista sin afinado, se entrega afinado e impermeabilizado únicamente en la zona de la ducha. Cerámica Blanca 20x20 únicamente en la zona de ducha.
	Cenefa	No incluye
	Guardaescoba	No incluye
	Mueble Lavamanos	No incluye
	Lavamanos	Acuacer de Corona o similar sin pedestal
	Sanitario	Acuacer de Corona o similar
	Grifería Lavamanos	Llave individual Piscis (una sola llave) Grival o similar. Solo tiene agua fría.
	Grifería Ducha	Mezclador Piscis de 8" Grival o similar
	Puerta	Puerta entamborada en triplex, MDF o similar de acuerdo a diseño establecido por el constructor.
	Adicionales	No incluye
	Accesorios-Incrusta.	No incluye
	División de Ducha	No incluye
	Espejo	No incluye
	Rejilla de Piso	En pvc de 2" tipo anticucaracha, sólo en ducha.

II - ESPECIFICACIONES GENERALES.

ACTIVIDAD	ESPECIFICACIÓN
Cimentación	Está conformada por Vigas Zarpas y zapatas de Cimentación en Concreto reforzado o una Losa Flotante, de acuerdo a lo que se establezca en el Diseño Estructural cumpliendo con lo establecido en la NSR-10 según diseños aprobados por la curaduría urbana
Estructura	El sistema estructural a utilizar es sistema metalico estructura o aporticado (Sistema tradicional) conformado por columnas y vigas, las losas de entrepiso aligeradas las cuales se entregan a la vista, pueden presentar estrías en el concreto propias del sistema constructivo. La estructura cumple con las normas de diseño y construcción sismoresistente NSR-10. Toda la estructura se construirá de acuerdo a los planos aprobados por la curaduría urbana. Algunos muros podrán ser construidos en Drywall, mampostería, durapanel o almapanel según lo determine el diseño estructural.
Cubierta	La cubierta se construirá como una placa de concreto impermeabilizado. Para el manejo de las aguas se construirán canales en lamina en los sitios determinados por el constructor. En la zona que cubre el punto fijo se construirá el cuarto de máquinas de los ascensores.
Cielo Falso	No incluye, la losa aligerada será en concreto a la vista sin resanar y podrá presentar estrías de la formaleta.
Instalación Hidro-Sanitaria	Se construirán en tubería PVC. Cumpliendo las normas exigidas por la empresa que suministre el servicio.
Red de Gas	Se construirán las Redes Internas de Gas Natural en cada vivienda, para que más adelante, la empresa prestadora del servicio suministre el servicio a la Edificación. En caso que dicha empresa dé el servicio durante la construcción de la obra, cada propietario deberá pagar el respectivo derecho de conexión. En cada apartamento se dejará una sola salida para gas: en la estufa. No se entregan los aparatos.
Instalaciones Eléctricas	Se construirá de acuerdo con especificaciones de planos y cumpliendo las especificaciones de la empresa de energía correspondiente. Los plafones se colocaran de losa y los aparatos eléctricos serán línea Luminex Galica sin piloto o similar.
Ventanería	La ventanería será construida en perfilera de Aluminio o PVC con vidrio transparente según disponibilidad y oferta. El tipo de Perfilera, color y el diseño, será Definido por el constructor.

Puerta Principal Apartamentos	Material Nave:	Metálica o MDF según diseño definido por el constructor.
	Color:	Según diseño definido por el constructor
	Marco:	Lamina o MDF rematado con dintel en concreto según diseño definido por el constructor.
	Color Marco	Según diseño definido por el constructor

Puertas Internas (solo en baño social)	Material Nave:	Entamboradas en triplex o MDF o similar. De acuerdo a diseño que será definido por el constructor
	Color:	Pintura a Base de Laca Transparente o tintilla de color definido por el constructor
	Marco:	Madera MDF o similar
	Color Marco	Pintura a Base de Laca Transparente o tintilla.

Ascensores	La torre contará con ascensor con capacidad para 8 personas y paradas en cada uno de los pisos. El acceso al parqueadero será por medio de un ascensor vehicular con capacidad de tres (3) toneladas reales. El diseño y las especificaciones serán definidos por el constructor.
------------	---

Fachada	Las columnas de la fachada serán con concreto a la vista, algunos niveles contarán con unos elementos verticales de diferentes colores cuya materialidad será definida por el constructor.
---------	--

Basuras	El conjunto contará con cuarto para el depósito de basuras internas. La ubicación, las medidas y acabados serán definidos por el constructor.
---------	---

Escaleras	Se construirán en concreto a la vista sin afinado.
-----------	--

Beneficiario de Área

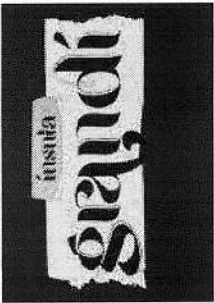
Apartamento No. _____

Fecha: _____

Beneficiario de Área

Apartamento No. _____

Fecha: _____

	ESPECIFICACIONES ZONAS COMUNES PROYECTO: ÍNSULA GRANDÍ
ACTIVIDAD	ESPECIFICACIÓN
FITNESS CENTER	
GYM tipo Crossfit	Espacio al aire libre adecuado para ejercitarse utilizando la zona de gimnasio. El diseño, mobiliario y especificaciones serán definidas por el constructor.
Terraza Yoga	Espacio ubicado en terraza piso 7 acondicionado para realizar yoga. El diseño, mobiliario y especificaciones
PRODUCTIVE	
Cuarto de contenido	Espacio acondicionado para creación de contenido digital y entretenimiento en piso 9. El diseño, mobiliario y especificaciones serán
Coworking	Espacio acondicionado para el trabajo tanto al espacio libre como cerrado en piso 4. El diseño, mobiliario y especificaciones serán definidas por el constructor.
NO WORKING	
Terraza social con BBQ	Espacio destinado para realizar actividades como asados en piso . El diseño, mobiliario y especificaciones serán definidas por el constructor.
Gastro bar	Espacio acondicionado con una barra para el consumo de alimentos y bebidas en piso 10. El diseño, mobiliario y especificaciones serán definidas por el constructor.
RELAX SPOT	
Jacuzzi	Espacio de Jacuzzi completamente terminados en piso 4. El diseño, mobiliario y especificaciones serán definidas por el constructor.
Turco	Espacio de Turco completamente terminados en piso 4. El diseño, mobiliario y especificaciones serán definidas por el constructor.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

I. INFORMACION GENERAL

Fecha de elaboración: 27 de Mayo 2025
 Nombre del Plan o programa: EDIFICION MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SOTANO y UN PISO INFERIOR
 Propietario: FIDEICOMISO GRANDI-FIDUBOGOTA, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
 N° de Unidades: _____ Lotes: _____ Casas: _____ Apartamentos: 92
 Porcentaje de avance de obra ejecutado: 31.5 % (Según certificado de Arquitecto o Ingeniero Civil)
 Tiempo de duración: 24 MESES
 Costos Directos e Indirectos: \$ 11.637.306.781
 Valor comercial del terreno: \$ 2,265,456,408
 Costo total del Plan o programa: \$ 13.902.763.190
 Precio venta total del Plan o programa: \$ 18,367,800,000
 Valor por unidad: \$ 199,650,000

II. DETERMINACION DE RECURSOS

	C U A N T I A	% COSTO TOTAL
Recursos propios: (Discriminar al dorso)	<u>\$ 2.265.456.408</u>	<u>16.29%</u>
Recursos en Fiducia	<u>\$ 6.182.820.204</u>	<u>44.47%</u>
Créditos Bancos Comerciales	<u>\$5,454,486,578</u>	<u>39.24%</u>
Créditos Proveedores	_____	_____
Otros (Especificar)	_____	_____
Total Recursos:	<u>\$13.902.763.190</u>	<u>100%</u>

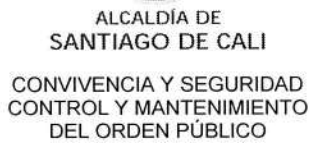
 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

NOTAS:

- Los Créditos deben sustentarse con la correspondiente certificación expedida por la entidad y/o persona que los conceda.
- Cuando la financiación del Plan o programa de vivienda está aprobado en forma definitiva por una entidad financiera será acreditado mediante certificación de la respectiva entidad.
- Decreto 1077 de Mayo de 2015, Capítulo 3 Artículo 2.2.5.3.7.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PROPIOS

	NOMBRE	FECHA	VALOR
Saldo Caja	_____	_____	_____
Saldo Bancos	_____	_____	_____
Saldo Cuentas de Ahorros	_____	_____	_____
PARTIDAS EN EFECTIVO			
Cedulas Capitalización	_____	_____	_____
C.D.T	_____	_____	_____
Otros (Especificar)	_____	_____	_____
INVERSIONES REALIZABLES A CORTO PLAZO			
Letras por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____
Cheques por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____



INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

VERSIÓN

001

Lote de terreno

\$2,265,456,408

\$0

GastosPre-operativos

\$2.265.456.408

Nombre: ADRIANA ELIZABETH PEREZ
Tarjeta Profesional N°: 161586-T

PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
Nombre: SIMON SANCHEZ CORTES
C.C: 1.053.820.229

Comprador / Urbanizador o Representante Legal
Nombre: SIMON SANCHEZ CORTES
C.C: 1.053.820.229

RESUMEN PRESUPUESTO

INSULA LIVING JUANAMBÚ

INSULA GRANDÍ

GRUPO INSULA S.A.S.

NIT: 901315619-1

TEL: 302 293 2724 -

INSULA GRANDÍ

Codigo	Capítulo	Valor
1	PRELIMINARES	30,568,306
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	166,470,000
4	CIMENTACIONES SUPERFICIALES	498,389,289
5	ESTRUCTURA	3,861,629,425
6	MAMPOSTERÍA	617,576,940
7	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN	138,943,962
8	INSTALACIONES SANITARIAS Y PLUVIALES	225,944,928
9	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	245,772,675
10	RED CONTRA INCENDIOS	284,480,000
11	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	564,000,000
12	RED DE GAS	76,000,000
13	RESANES Y REVOQUES	50,195,340
14	PINTURAS Y CIELO RASO	193,818,613
15	CARPINTERÍA METÁLICA	247,733,551
16	PISOS Y ENCHAPES	299,154,789
17	CARPINTERÍA DE ALUMINIO	379,995,293
18	CARPINTERÍA DE MADERA	103,528,656
19	GRIFERIAS Y APARATOS SANITARIOS	75,792,960
20	MUEBLES COCINA	58,679,600
21	EQUIPOS ESPECIALES	553,902,963
22	DOTACIÓN DE ZONAS COMUNES	205,000,000
23	VARIOS	98,352,976
		\$8,975,930,264.64

INSULA GRANDÍ
GRUPO INSULA S.A.S.

Nit: 901315619-1, Teléfono: 302 293 2724 - , Dirección: KM 21 VÍA CALI - JAMUNDÍ CON ROBLES DEL CASTILLO CA 35

INFORMACIÓN DEL PRESUPUESTO POR ACTIVIDAD					
PRESUPUESTO:	INSULA GRANDÍ	AUTORIZADO:			
CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRESUPUESTO VLR UNITARIO	VLR TOTAL
TOTAL			8.975.930,264.6		
1	PRELIMINARES		0.0	0.0	30,568,305.8
1.01	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	M2	4,090.0	2,420.9	9,901,660.6
1.02	NIVELACIÓN TERRENO CON MATERIAL DEL SITIO	M2	755.0	3,811.8	2,877,927.7
1.04	RED PROVISIONAL DE AGUA	ML	70.0	12,405.4	868,377.7
1.05	INSTALACIÓN ELÉCTRICA PROVISIONAL	ML	70.0	55,808.9	3,906,621.7
1.06	BAÑOS PORTÁTILES X2	UN	10.0	1,301,371.8	13,013,718.0
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS		0.0	0.0	166,470,000.0
2.01	RESPALDO PARA STANDBY Y PH DE LA MAQUINARIA	GB	1.0	9,900,000.0	9,900,000.0
2.02	EXCAVACIÓN SOTANO EN MATERIAL CONGLOMERADO	M3	5,219.0	30,000.0	156,570,000.0
4	CIMENTACIONES SUPERFICIALES		0.0	0.0	498,389,288.7
4.01	SOLADO EN CONCRETO PREMEZCLADO DE 17 MPA	M3	34.0	497,679.5	16,921,103.2
4.02	CONCRETO CIMENTACIÓN 28 MPA	M3	200.0	646,751.4	129,350,279.5
4.03	LLENO CON SUBBASE GRANULAR E=0.25	M3	333.0	32,511.7	10,826,394.4
4.05	PLACA DE CONTRAPISO EN CONCRETO DE 21 MPA E= 0.1 M	M2	665.0	79,729.2	53,019,914.7
4.06	ACERO DE REFUERZO FY= 420 MPA	KG	38,400.0	6,931.7	266,178,723.8
4.07	MALLA ELECTROSOLDADA	KG	2,926.0	7,550.5	22,092,873.0
5	ESTRUCTURA		0.0	0.0	3,861,629,425.5
5.01	COLUMNA EN CONCRETO DE 41 MPA, CIM - PISO 5	M3	126.0	930,131.8	117,196,611.5
5.02	COLUMNA EN CONCRETO DE 35 MPA, PISO 6 - CUB	M3	54.0	852,891.8	46,056,159.2
5.03	PANTALLA EN CONCRETO 41 MPA, CIM - PISO 5	M3	235.0	905,391.8	212,767,081.7
5.04	ACERO DE REFUERZO FY= 420 MPA COLUMNAS Y PANTALLAS	KG	119,786.9	6,931.7	830,331,012.1
5.05	LOSA ALIGERADA E=10 CM 35 MPA, SOTANO 2 - PISO 5	M2	2,973.0	210,563.3	626,004,804.2
5.06	ACERO DE REFUERZO FY= 420 MPA LOSA ALIGERADA	KG	95,350.7	6,931.7	660,945,893.7
5.07	ESCALERA EN CONCRETO DE 21 MPA ÁREA	M3	62.0	1,752,856.7	108,677,116.1
5.08	ACERO DE REFUERZO FY= 420 MPA ESCALERAS	KG	11,612.1	6,931.7	80,491,960.9
5.09	RESANE ESCALERA Y CINTA ANTIDESLIZANTE	ML	259.2	40,788.5	10,572,387.8
5.11	ACERO DE REFUERZO FY= 420 MPA MURO DE CONTENCIÓN	KG	59,866.8	6,931.7	414,980,879.2
4.07	MALLA ELECTROSOLDADA	KG	32,728.0	7,550.5	247,113,994.6
5.12	MUROS DE CONTENCIÓN	M3	186.0	809,597.5	150,585,132.6
5.13	PANTALLA EN CONCRETO 35 MPA, PISO 6 - CUB	M3	153.0	852,891.8	130,492,451.1
5.14	LOSA ALIGERADA E=10 CM 28 MPA, PISO 6 - CUB	M2	1,118.0	201,622.5	225,413,940.8
6	MAMPOSTERÍA		0.0	0.0	617,576,939.6
6.01	MURO DIVISORIOS MAMPO NO ESTRUCTURAL INCLUYE REF	M2	1,103.0	66,699.6	73,569,676.2
6.02	MURO DIVISORIOS DOBLE ALTURA MAMPOSTERÍA NO ESTR.	M2	3,362.7	66,699.6	224,290,798.1
6.04	ANTEPECHO EN MURO EN MAMPOSTERÍA	M2	16.0	55,664.4	890,630.2
6.09	VIGA DE AMARRE MUROS MAMP 12X23 CM DE 31.6 MPA	ML	1,100.0	44,883.2	49,371,466.5
6.12	MURO EN MAMPOSTERÍA TIPO SUPER FORMATO GRIS CENIZO	M2	1,426.0	188,958.2	269,454,368.7
7	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIÓN		0.0	0.0	138,943,962.4
7.01	ALFAJÍA EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22 S= 30 CM	ML	78.0	22,248.1	1,735,349.4
7.02	IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZA Y BALCONES CON SIKALASTIC 612 CO	M2	1,100.0	72,419.2	79,661,104.6
7.03	IMPERMEABILIZACIÓN DE DUCHAS CON SIKALASTIC 612 CO	M2	94.0	72,419.2	6,807,403.5
7.05	IMPERMEABILIZACIÓN DE CONCRETO DE CUBIERTA	M2	184.0	72,419.2	13,325,130.2
7.06	IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS DE SOTANOS	M2	673.0	52,366.1	35,242,399.2
7.07	IMPERMEABILIZACIÓN DE FOSO DE ASCENSOR	M2	30.0	72,419.2	2,172,575.6
8	INSTALACIONES SANITARIAS Y PLUVIALES		0.0	0.0	225,944,927.9
8.01	CONEXIÓN AL COLECTOR DE LA CALLE Y POZO MÁS CERCANO	GB	1.0	12,000,000.0	12,000,000.0
8.02	TOTALIZADORA	GB	1.0	4,000,000.0	4,000,000.0
8.03	TRAGANTE	UN	6.0	22,398.0	134,388.0
8.04	REJILLA PARA PISO EN PVC 3"x2"	UN	188.0	7,043.0	1,324,084.0
8.05	REJILLA VENTILACIÓN PVC 20X20 CM	UN	94.0	13,827.7	1,299,801.5
8.06	TUBERÍA PVC SANITARIA Ø= 4" (INC ACCESORIOS) BAJANTE	ML	282.0	27,931.8	7,876,775.9
8.07	TUBERÍA PVC VENTILACIÓN Ø= 3" (INC ACCESORIOS) BAJANTE	ML	282.0	15,589.7	4,396,305.5
8.10	INSTALACIÓN SANITARIA PISO 1	UN	1.0	5,020,604.0	5,020,604.0
8.11	INSTALACIÓN SANITARIA PISO TIPO	UN	9.0	17,600,000.0	158,400,000.0
8.08	TUBERÍA PVC SANITARIA Ø= 8" (INCLUYE ACCESORIOS)	ML	100.0	167,415.0	16,741,501.3
8.09	TUBERÍA PVC NOVAFORT Ø= 355 MM	ML	24.0	197,977.8	4,751,467.7
8.12	OBRA CIVIL RED EXTERNA	GB	1.0	10,000,000.0	10,000,000.0
9	INSTALACIONES HIDRÁULICAS		0.0	0.0	245,772,674.9
9.01	REGISTRO DE CORTINA RED WHITE 1/2"	UN	94.0	51,675.0	4,857,445.5
9.02	REGISTRO DE CORTINA RED WHITE 3/4"	UN	12.0	55,258.2	663,097.8
9.03	Llave TERMINAL DE COBRE ROSCADA DE 1/2"	UN	94.0	37,564.3	3,531,040.5
9.04	TAPA PLÁSTICA REGISTRO DE 20X20 CM	UN	94.0	12,423.6	1,167,814.1
9.05	CAJA PLÁSTICA LAVADORA DE 23X15 CM	UN	94.0	22,189.5	2,085,809.6
9.06	MEDIDOR DE AGUA DE 1/2"	UN	94.0	175,211.4	16,469,867.5
9.08	GABINETE DE SERVICIOS PÚBLICOS	UN	9.0	750,000.0	6,750,000.0
9.09	INSTALACIÓN HIDRÁULICA PISO TIPO	UN	9.0	18,700,000.0	168,300,000.0
9.10	OBRA CIVIL RED EXTERNA ACUEDUCTO	ML	1.0	10,000,000.0	10,000,000.0

9.11	INSTALACIONES HIDRÁULICAS PISO 1	UN	1.0	1,947,600.0	1,947,600.0
6.07	TANQUE DE AGUA	GB	3.0	10,000,000.0	30,000,000.0
10	RED CONTRA INCENDIOS		0.0	0.0	284,480,000.0
10.02	RED CONTRA INCENDIOS	UN	2.0	32,900,000.0	65,800,000.0
10.04	TANQUE DE RED CONTRA INCENDIOS	UN	2.0	19,950,000.0	39,900,000.0
10.05	EQUIPO DE BOMBEO	UN	2.0	40,000,000.0	80,000,000.0
10.06	DETECCION DE INCENDIOS	UN	1.0	48,420,000.0	48,420,000.0
10.07	ROCIADORES SÓTANOS DE PARQUEADERO	UN	1.0	50,360,000.0	50,360,000.0
11	INSTALACIONES ELÉCTRICAS		0.0	0.0	564,000,000.0
11.01	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SUBESTACION Y RETIE	AP	94.0	6,000,000.0	564,000,000.0
12	RED DE GAS		0.0	0.0	76,000,000.0
12.01	RED DE GAS	AP	94.0	800,000.0	75,200,000.0
12.02	PUNTOS PARA JACUZZI	GB	1.0	800,000.0	800,000.0
13	RESANES Y REVOCUES		0.0	0.0	50,195,340.4
13.01	CARTERA DE VENTANAS	ML	1,570.0	10,647.2	16,716,157.4
13.02	PINTURA CON CAL EN FOSO DE ASCENSOR	M2	720.0	5,250.4	3,780,283.0
865	RESANE - MUROS PTO FIJO	M2	2,842.0	10,450.0	29,698,900.0
14	PINTURAS Y CIELO RASO		0.0	0.0	193,818,612.6
14.01	PINTURA EPÓXICA CUARTO DE BASURAS	M2	75.0	17,704.3	1,327,821.0
14.02	PINTURA MUROS PUNTOS FIJOS Y PRIMER PISO INCL ESTUCO	M2	2,605.0	26,308.3	68,533,001.7
14.05	CIELO RASO BALCONES SUPERBOARD	M2	436.0	86,509.6	37,718,179.9
14.06	CIELO RASO APARTAMENTOS SIN MESANINE - BAÑOS	M2	325.0	86,509.6	28,115,615.7
14.08	MURO EN SUPERBOARD DE 10 MM (1F) BUITRONES <60CM	M2	774.0	75,095.6	58,123,994.3
15	CARPINTERÍA METÁLICA		0.0	0.0	247,733,550.6
15.01	PUERTA METÁLICA PRINCIPAL	UN	1.0	3,600,000.0	3,600,000.0
15.02	PASAMANOS ESCALERA	ML	150.0	140,000.0	21,000,000.0
15.04	BARANDA BALCONES	ML	311.0	171,726.1	53,406,830.2
15.05	BARANDA ZONAS SOCIALES	ML	164.0	171,726.1	28,163,087.3
15.07	PUERTA INGRESO VEHICULAR CON ACCESO ELECTRÓNICO	UN	1.0	5,300,000.0	5,300,000.0
15.08	PUERTA DE ACCESO CUARTO DE BASURAS 0.7X2.05 Y DEPOSITOS	UN	1.0	1,071,753.9	1,071,753.9
15.09	PUERTA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	UN	1.0	6,600,000.0	6,600,000.0
15.10	PUERTA DEPÓSITOS	UN	10.0	360,000.0	3,600,000.0
15.11	PUERTA CUARTO DE MEDIDORES	UN	1.0	960,000.0	960,000.0
15.12	PUERTAS TGA	UN	1.0	1,300,000.0	1,300,000.0
15.17	PUERTA CORTAFLEGO DE 1.00 X 2.00 M (90MIN)	UN	24.0	1,447,161.6	34,731,879.1
14.11	CORTASOLES DE FACHADA	M2	400.0	220,000.0	88,000,000.0
16	PISOS Y ENCHAPES		0.0	0.0	293,154,788.6
16.01	HELICOPTERO Y ENDURECEDOR LOSA SOTANOS	M2	1,329.0	14,990.5	19,922,391.1
16.03	PORCELANATO ZONA SOCIAL PRIMER PISO Y TERRAZA INC MORTERO	M2	328.0	110,747.5	36,325,193.4
16.05	MORTERO DE PISO APTOS SIN BAÑOS	M2	1,655.0	20,338.6	33,660,306.9
16.06	PISO BAÑOS EN CERÁMICA INC MORTERO	M2	423.0	83,486.3	35,314,721.4
16.07	PISO CERÁMICA CUARTO DE BASURA INC MORTERO	M2	33.0	83,486.3	2,755,049.2
16.09	PISO BALCONES TABLETA INC MORTERO IMPERMEABILIZ	M2	436.0	91,047.1	39,696,530.8
16.11	GUARDA ESCOBA EN PORCELANATO ZONA SOCIAL	ML	535.0	21,243.0	11,365,012.9
16.12	GUARDA ESCOBA EN TABLETA BALCONES	ML	500.0	11,227.3	5,613,666.0
16.14	GUARDAESCOBA CERÁMICA BAÑOS	ML	470.0	11,446.8	5,379,974.7
16.17	CHARQUERA DUCHAS	UN	94.0	53,190.9	4,999,947.9
16.18	PISO PUNTO FIJO EN PORCELANATO INCL MORTERO	M2	313.0	110,747.5	34,663,980.3
16.19	GUARDAESCOBA PUNTO FIJO	ML	648.0	21,243.0	13,765,473.6
16.21	ENCHAPE CERÁMICA COCINA Y LAVADERO H=60 CM INC PAÑETE	M2	100.0	61,647.9	6,164,785.6
16.23	ENCHAPE CERÁMICA DUCHAS H= 180 CM INC PAÑETE	M2	491.0	100,871.2	49,527,754.9
17	CARPINTERÍA DE ALUMINIO		0.0	0.0	379,995,293.3
17.01	PUERTA VENTANA 8025 (VIDRIO 5 MM)	M2	450.8	280,268.7	126,353,546.3
17.02	VENTANA ALCOBAS 5020 (VIDRIO 4 MM)	M2	855.0	290,268.7	248,182,656.9
17.04	VIDRIO TEMPLADO LOBBY PORTERIA	M2	17.8	307,208.2	5,459,090.0
18	CARPINTERÍA DE MADERA		0.0	0.0	103,528,656.4
18.01	PUERTA INTERIOR - BAÑO 0.7X2.05M	UN	94.0	402,182.2	37,805,122.6
18.02	PUERTA APTO PRINCIPAL 0.9X2.05M	UN	94.0	628,973.8	59,123,533.8
18.05	PUERTA SHUTE DE BASURAS	UN	12.0	550,000.0	6,600,000.0
19	GRIFERIAS Y APARATOS SANITARIOS		0.0	0.0	75,792,959.6
19.01	LAVAMANOS APTOS INCL GRIFERIA	UN	3.0	399,956.9	1,199,870.8
19.02	SANITARIOS APTOS	UN	3.0	212,343.1	637,029.4
19.04	COMBO APARATOS SANITARIOS BAÑO	UN	94.0	452,343.1	42,520,254.9
19.05	DUCHA MEZCLADORA	UN	94.0	334,423.5	31,435,804.5
20	MUEBLES COCINA		0.0	0.0	58,679,599.8
20.01	MESÓN SOCODA - 1.40 CM INCLUYE GRIFERIA Y LAVAPLATOS	UN	94.0	600,000.0	56,400,000.0
20.05	PISO DEL MUBLE DE COCINA EN CONCRETO	ML	108.0	21,107.4	2,279,599.8
21	EQUIPOS ESPECIALES		0.0	0.0	553,302,962.7
21.01	ASCENSOR 13 PARADAS 13 PASAJEROS	UN	2.0	168,000,000.0	336,000,000.0
21.02	ELEVADOR VEHICULAR 3 PARADAS	UN	1.0	120,000,000.0	120,000,000.0
21.03	SHUT DE BASURAS	ML	50.0	385,803.9	19,290,195.3
21.04	EQUIPO DE PRESION	UN	1.0	37,000,000.0	37,000,000.0
21.05	PLANTA ELECTRICA	UN	1.0	41,612,767.4	41,612,767.4
22	DOTACIÓN DE ZONAS COMUNES		0.0	0.0	205,000,000.0
22.03	LUGGAGE KEEPER	GB	1.5	10,000,000.0	15,000,000.0
22.04	E-CARS	GB	2.0	10,000,000.0	20,000,000.0
22.05	COWORKING	GB	3.0	10,000,000.0	30,000,000.0
22.07	JACUZZI	GB	3.0	10,000,000.0	30,000,000.0
22.08	TURCO	GB	3.0	10,000,000.0	30,000,000.0

31

22.09	YOGA ORATORIO EXTERIOR	GB	0.5	10,000,000.0	5,000,000.0
22.10	GINNASIO DESCUBIERTO	GB	2.0	10,000,000.0	20,000,000.0
22.11	TERRAZA BBQ	GB	0.5	10,000,000.0	5,000,000.0
22.12	ZONA CONTENIDO	GB	0.5	10,000,000.0	5,000,000.0
22.13	DOTACIÓN TERRAZA INTERNACIONAL	GB	2.0	10,000,000.0	20,000,000.0
22.14	GATO DE TEJADA	GB	2.0	10,000,000.0	20,000,000.0
22.15	MURO INSTAGRAMABLE	GB	0.5	10,000,000.0	5,000,000.0
23	VARIOS		0.0	0.0	98,352,976.0
23.01	NOMENCLATURA APTOS	UN	94.0	50,000.0	4,700,000.0
23.02	NOMENCLATURA EDIFICIO	UN	1.0	2,000,000.0	2,000,000.0
23.04	ASEO APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES	UN	94.0	300,000.0	28,200,000.0
23.06	TOPELLANTAS	UN	68.0	36,367.6	2,472,999.1
23.07	REPARACIÓN VÍA EXTERIOR	M2	137.2	166,866.1	22,894,034.5
23.08	ANDEN EXTERIOR E=10 CM	ML	72.4	55,658.2	4,029,656.4
23.09	SARDINEL EXTERIOR	M3	19.6	55,030.4	1,078,595.9
23.10	RETIRO DE ESCOMBROS	M3	539.0	18,878.5	10,175,522.6
23.11	RED DE VIDEO PORTERIA	UN	1.0	175,907.6	175,907.6
23.12	NUMERACIÓN DE PARQUEADEROS	UN	34.0	25,000.0	850,000.0
23.13	DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS	ML	600.0	7,140.0	4,284,000.0
23.14	DEMARCACIÓN DE COLUMNAS - 3 LINEAS	ML	180.0	7,140.0	1,285,200.0
23.15	DEMARCACIÓN FLECHAS	M2	8.7	23,800.0	207,060.0
23.16	MUEBLE PORTERIA RECEPCIÓN Y CASILLEROS	UN	1.0	10,000,000.0	10,000,000.0
23.17	ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO INTERNO Y EXTERNO	GB	1.0	6,000,000.0	6,000,000.0

INSULA GRANDÍ

Costos Administración de obra

CAPITULO No. 33 SERVICIOS PROVISIONALES

									\$	10,880,000
33.02	SERVICIO PROVISIONAL DE ACUEDUCTO Y ALCAN	MS	16	\$	300,000	\$				4,800,000
33.04	SERVICIO PROVISIONAL DE ENERGIA ELECTRICA	MS	16	\$	300,000	\$				4,800,000
33.05	SERVICIO PROVISIONAL DE TELEFONIA	MS	16	\$	80,000	\$				1,280,000
Total Capítulo SERVICIOS PROVISIONALES									\$	10,880,000

CAPITULO No. 34 HERRAMIENTA Y EQUIPO

									\$	48,489,789
34.01	HERRAMIENTA MENOR	GL	1	\$	10,000,000	\$				10,000,000
34.02	TORRE ANDAMIOS	MS	16	\$	600,000	\$				9,600,000
34.03	SEGURIDAD INDUSTRIAL Y EQUIPOS DE PROTECCI	MS	16	\$	800,000	\$				12,800,000
34.05	VIBRADOR ELECTRICO	UN	2	\$	3,500,000	\$				7,000,000
34.06	MEZCLADORA DE CONCRETO	UN	1	\$	5,000,000	\$				5,000,000
34.08	TABLEROS EN MADERA	UN	4,089.79	\$	1,000	\$				4,089,789
Total capítulo HERRAMIENTA Y EQUIPO									\$	48,489,789

CAPITULO No. 35 ADMINISTRACION DE OBRA

									\$	418,160,733
35.01	DIRECTOR DE OBRA TÉCNICO	MS	16	\$	6,240,000	\$				99,840,000
35.02	RESIDENTE DE OBRA	MS	16	\$	3,900,000	\$				62,400,000
35.03	INSPECTOR SISO	MS	14	\$	2,808,000	\$				39,312,000
35.04	INSPECTOR DE OBRA 1	MS	16	\$	3,432,000	\$				54,912,000
35.05	COORDINADOR ADMINISTRATIVO	MS	16	\$	3,120,000	\$				49,920,000
35.06	AUXILIAR DE ALMACEN	MS	14	\$	1,560,000	\$				21,840,000
35.10	OFICIAL POR ADMINISTRACION	MS	16	\$	2,028,000	\$				32,448,000
35.12	CAMIONETA	MS	16	\$	500,000	\$				8,000,000
35.13	CAJA MENOR Y PAPELERIA	MS	16	\$	700,000	\$				11,200,000
35.14	RAMADA	M2	102.2	\$	240,000	\$				24,538,733
35.15	FIC	GL	1	\$	1,750,000	\$				1,750,000
35.17	EQUIPO DE COMPUTO	UN	4.00	\$	3,000,000	\$				12,000,000
Total Capítulo ADMINISTRACION DE OBRA									\$	418,160,733
Total Presupuestado Obra									\$	477,530,522

INSULA GRANDÍ - COSTOS INDIRECTOS

Cód Descripción	UM	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Costos Indirectos Comerciales				
CAPITULO No. 2 PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y PROMOCION				
				\$ 207,138,195
2 MODIFICACIÓN RENDERS	GL	0.1	\$ 11,930,041	\$ 1,193,004
2 RENDERS Y VIDEO	GL	1	\$ 3,728,138	\$ 3,728,138
2 SALA DE VENTAS Y APTO MODELO	M2	33.00	\$ 1,500,650	\$ 49,521,446
2 DOTACION SHOWROOM	GL	0.50	\$ 23,860,083	\$ 11,930,041
2 PUBLICIDAD	GL	0.68%	\$ 18,878,803.401	\$ 128,096,664
2 FERIAS	GL	0.07%	\$ 18,878,803.401	\$ 12,668,901
Total Capítulo PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y PROMOCION				\$ 207,138,195
CAPITULO No. 3 GASTOS COMERCIALES				
				\$ 154,519,891
3 MANTENIMIENTO APTO MODELO	GL	1.00	\$ 745,628	\$ 745,628
3 SERVICIOS PUBLICOS SALA DE VENTAS	MS	12.00	\$ 268,426	\$ 3,221,111
3 MONITOREO SALA DE VENTAS	MS	12.00	\$ 298,251	\$ 3,579,012
3 ASEO SALA DE VENTAS	MS	12.00	\$ 292,659	\$ 3,511,906
3 SALARIOS FIJO EJECUTIVO 1	MS	12.00	\$ 1,170,635	\$ 14,047,624
3 SALARIOS FIJO EJECUTIVO 2	MS	5.00	\$ 1,170,635	\$ 5,853,177
3 COMISIONES VENTA (0.175% VENTAS) - LEGALIZACIÓN	VTs	0.20%	\$ 18,878,803.401	\$ 38,428,999
3 COMISIONES VENTA (0.175% VENTAS) - ESCRITURACIÓN	VTs	0.20%	\$ 18,878,803.401	\$ 38,428,999
3 COMISION VENDEDORES EXTERNOS (0.1% VENTAS)	GL	0.22%	\$ 18,878,803.401	\$ 42,229,670
## CAJA MENOR	MS	12.00	\$ 372,814	\$ 4,473,765
Total Capítulo SALA DE VENTAS				\$ 154,519,891
Costos Indirectos				
CAPITULO No. 4 DISEÑOS DE EDIFICACIONES				
				\$ 130,195,776
4 DISEÑO ARQUITECTONICO	M2	4089.8	\$ 10,939	\$ 44,737,655
4 DISEÑO ESTRUCTURAL	M2	4089.8	\$ 5,469	\$ 22,368,827
4 REVISIÓN DISEÑO ESTRUCTURAL	M2	4089.8	\$ 1,230	\$ 5,031,608
4 ESTUDIO DE SUELOS	M2	4089.8	\$ 1,732	\$ 7,084,077
4 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	UN	4089.8	\$ 485	\$ 1,982,149
4 DISEÑO HIDROSANITARIO Y GAS	M2	4089.8	\$ 1,641	\$ 6,710,648
4 DISEÑO ELECTRICO	M2	4089.8	\$ 912	\$ 3,728,138
4 PLANOS	GL	0.10	\$ 7,679,964	\$ 767,996
4 DISEÑO PMT	UN	5.33	\$ 290,795	\$ 1,550,905
## SUPERVICION TECNICA CONSTRUCCIONES	MS	16	\$ 2,236,883	\$ 35,790,124
4 ESTUDIO DE TITULOS	UN	1.00	\$ 443,648	\$ 443,648
Total Capítulo DISEÑOS DE EDIFICACIONES				\$ 130,195,776
CAPITULO No. 5 ASESORIAS				
				\$ 34,512,864
5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	UN	1	\$ 4,473,765	\$ 4,473,765
5 PROVISION ASESORIAS JURIDICAS	MS	24.00	\$ 186,407	\$ 4,473,765
5 ASESORIA LICENCIA CONSTRUCCIÓN	GL	1.00	\$ 6,477,267	\$ 6,477,267
5 PROVISION TRAMITES ANTE ENTIDADES DE SERVICIOS PU	GL	1.00	\$ 19,088,066	\$ 19,088,066
Total Capítulo ASESORIAS				\$ 34,512,864

CAPITULO No. 6 ADMINISTRACION FIDUCIA						\$	99,776,528
6	ADMINISTRACION FIDUCIA INMOBILIARIA	MS	20.00	\$	3,571,370	\$	71,427,394
6	ADMINISTRACION FIDUCIA PARQUEO	MS	9	\$	976,027	\$	8,784,239
6	ADMINISTRACION FIDUCIA PREVENTA	MS	9	\$	1,464,040	\$	13,176,358
6	FIDUCIA POST OPERATIVA	GL	6	\$	1,064,756	\$	6,388,537
Total Capítulo ADMINISTRACION FIDUCIA						\$	99,776,528
CAPITULO No. 7 HIPOTECA						\$	14,902,749
7	IMP. DE REGISTRO DE HIPOTECA	GL	1	\$	8,069,595	\$	8,069,595
7	IMP. DPTAL DE HIPOTECA	GL	1	\$	3,796,197	\$	3,796,197
7	NOTARIALES DE HIPOTECA	GL	1	\$	3,036,957	\$	3,036,957
Total Capítulo HIPOTECA						\$	14,902,749
CAPITULO No. 8 CANCELACION DE HIPOTECA						\$	6,915,173
8	NOTARIALES DE CANCELACION DE HIPOTECA	GL	1	\$	3,036,957	\$	3,036,957
8	IMP. DE REGISTRO DE CANCELACION DE HIPOTECA	GL	1	\$	3,796,197	\$	3,796,197
8	IMP. DPTAL. DE CANCELACION DE HIPOTECA	GL	1	\$	82,019	\$	82,019
Total Capítulo CANCELACION DE HIPOTECA						\$	6,915,173
CAPITULO No. 9 IMPUESTOS Y TASAS						\$	377,915,855
9	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	GL	1	\$	185,557,796	\$	185,557,796
9	IMP. DE INDUSTRIA Y COMERCIO	%	0.28%	\$	18,878,803,401	\$	53,420,532
9	IMP. TRANSACCIONES FINANCIERAS (4 x mil de las ventas.)	GL	1.5	\$	56,306,226	\$	84,459,339
9	IMPUESTO PREDIAL APTOS	UN	14.1	\$	260,416	\$	3,671,870
9	IMPUESTO PREDIAL - LOTE MAYOR EXTENSION	GL	3.00	\$	16,935,439	\$	50,806,318
Total Capítulo IMPUESTOS Y TASAS						\$	377,915,855
CAPITULO No. 10 ASEGURAMIENTO DE LA OBRA						\$	29,728,392
10	POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL	UN	1.33	\$	8,201,903	\$	10,935,871
10	POLIZA TODO RIESGO	GL	0.11%	\$	10,682,410,609	\$	11,848,086
10	POLIZA TOTAL HOME	UN	26.7	\$	260,416	\$	6,944,435
Total Capítulo ASEGURAMIENTO DE LA OBRA						\$	29,728,392
CAPITULO No. 11 DESEMBOLSOS						\$	59,241,730
11.0	VISITAS Y AVALUOS	MS	16	\$	887,297	\$	14,196,749
11.0	ADMINISTRACION PROVISIONAL	%	0.24%	\$	18,878,803,401	\$	45,044,981
Total Capítulo DESEMBOLSOS						\$	59,241,730
Costos Financieros							
CAPITULO No. 12 INTERESES PAGADOS						\$	914,476,340
12	GASTOS FINANCIEROS	%	4.76%	\$	18,878,803,401	\$	898,240,569
12	CHEQUERAS Y GASTOS FINANCIEROS (0.086% VENTAS)	VTS	0.09%	\$	18,878,803,401	\$	16,235,771
Total Capítulo INTERESES PAGADOS						\$	914,476,340
Costos Indirectos							
CAPITULO No. 13 NOTARIALES Y REGISTRO EN VENTAS						\$	154,522,502
13	GASTOS NOTARIALES EN VENTAS (5.5 x mil ventas + IVA)/:	GL	0.49%	\$	18,878,803,401	\$	92,131,063
13	NOTARIALES Y REGISTRO COMPRA DE LOTE	%	2.50%	\$	1,689,186,784	\$	42,229,670
13	NOTARIALES Y REGISTRO RPH	UD	94	\$	119,300	\$	11,214,239

32

13 MENSAJERO TRAMITES ESCRITURACION	MS	8.00	\$	1,118,441	\$	8,947,531
Total Capitulo NOTARIALES Y REGISTRO EN VENTAS					\$	154,522,502
Costos Terrenos						
CAPITULO No. 20 VALOR TERRENO POR UNIDAD						
					\$	2,265,456,408
20 VALOR LOTE.	%	12.0%	\$	18,878,803,401	\$	2,265,456,408
Total capitulo VALOR TERRENO POR UNIDAD					\$	2,265,456,408
Total Costos Indirectos y comerciales					\$	4,449,302,403
SOLO COSTOS INDIRECTOS						1,269,369,655

**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO
INSULA GRANDI**

INGRESOS		
VIVIENDA + PARQUEO	\$ 18,878,803,401	100.0%
TOTAL INGRESOS	\$ 18,878,803,401	100.0%
EGRESOS		
COSTOS DIRECTOS	\$ 9,453,460,787	50.1%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 1,269,369,655	6.7%
GASTOS FINANCIEROS	\$ 914,476,340	4.8%
COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$ 11,637,306,781	61.6%
Tipo	Valor Total	Porcentaje
LOTE	\$ 2,265,456,408	12.0%
COSTO TOTAL PROGRAMA	\$ 13,902,763,190	73.64%
INVERISON A LA FECHA		
COSTOS DIRECTOS	\$ 2,704,641,670	14.3%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 961,237,915	8.3%
COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$ 3,665,879,585	31.5%

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR

Subsecretario de Despacho

Subsecretaria de Gestión del suelo y la oferta de vivienda

Asunto: Certificado avance de obra

Los suscritos se permiten adjuntar el certificado de avance de obra firmado tanto por el Ingeniero director general de la compañía. Se establece que de conformidad con la relación adjunta al 26 de febrero de 2025 el proyecto tiene una relación de COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS de \$11.637.306.781 (En pesos colombianos) más el lote que son \$2.265.456.408 (En pesos colombianos) para un total de \$13,902,763,190. La inversión de los \$3.665.879.585 corresponden a un avance de obra del 31.5% respecto a los costos directos e indirectos (No incluye valor del lote) cabe mencionar que dicha inversión tiene fecha de corte del 27 de mayo de 2025 (Ver ilustración 1).

**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO
INSULA GRANDI**

INGRESOS			
VIVIENDA + PARQUEO	\$	18,367,800,000	100.0%
TOTAL INGRESOS	\$	18,367,800,000	100.0%
EGRESOS			
COSTOS DIRECTOS	\$	9,453,460,787	51.5%
COSTOS INDIRECTOS	\$	1,269,369,655	6.9%
GASTOS FINANCIEROS	\$	914,476,340	5.0%
COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	\$	11,637,306,781	63.4%
INVERSION A LA FECHA			
Tipo	Valor Total		Porcentaje
LOTE	\$	2,265,456,408	12.3%
COSTO TOTAL PROGRAMA	\$	13,902,763,190	75.69%

Ilustración 1. Porcentaje de avance de obra INSULA GRANDI.


SIMON SANCHEZ CORTES
C.C. 1.053.820.229
REPRESENTANTE LEGAL GRUPO INSULA SAS
NIT. 901.315.619-1

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
NIT 800.142.383-7

Sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Santa fe de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1.991.

INFORMA QUE:

Que, al 07 de mayo de 2025, se han recibido recursos correspondientes a los titulares del contrato de Fiducia Mercantil No. **2-1 118404 GRANDI**, por valor de **\$ 6.182.820.204 MCTE**, los cuales se detallan a continuación:

No.	Identificación	Nombre Del Titular Principal	Encargo	Inmueble	Valor Inmueble	Valor Aportado
1	1143856777	JUAN SEBASTIAN ROJAS GOMEZ	6000200823822	APARTAMENTO 510	\$ 199.650.000	\$ 99.838.450
2	1151946411	KAREN LORENA ROJAS GOMEZ	6000200823825	APARTAMENTO 509	\$ 199.650.000	\$ 99.825.000
3	1107049576	CRISTHIAN MUNOZ ENRIQUEZ	6000200823826	APARTAMENTO 808	\$ 180.205.835	\$ 10.205.850
4	79871622	EDGAR MAURICIO MUÑOZ MIRANDA	6000200823827	APARTAMENTO 806	\$ 199.650.000	\$ 99.842.508
5	1130615587	TANIA BOLAÑOS ARIAS	6000200823829	APARTAMENTO 506	\$ 199.650.000	\$ 99.825.000
6	1053805408	JACOBO CASTRO CEBALLOS	6000200823830	APARTAMENTO 405	\$ 199.650.000	\$ 99.838.600
7	94527124	MAURICIO VALDEZ ALVAREZ	6000200823835	APARTAMENTO 807	\$ 199.650.000	\$ 97.862.910
8	16944455	LEONARDO BORRERO POSADA	6000200823834	APARTAMENTO 608	\$ 199.650.000	\$ 99.825.000
9	1013620404	TATIANA MARCELA POSADA GOMEZ	6000200823832	APARTAMENTO 107	\$ 231.660.000	\$ -
10	1053829264	DANIEL FELIPE DIAZ CORTES	6000200823831	APARTAMENTO 708	\$ 199.650.000	\$ 73.800.000
11	1151943663	KARINA LISBETH TENGANAN DAZA	6000200823838	APARTAMENTO 409	\$ 199.650.000	\$ 124.203.208
12	1144087152	NICOLAS ORTEGA TRONCOSO	6000200823837	APARTAMENTO 109	\$ 199.650.000	\$ 79.860.000
13	94060785	LEONARDO VALDES ANGEL	6000200823836	APARTAMENTO 607	\$ 199.650.000	\$ 100.000.000
14	53121356	DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO	6000200823839	APARTAMENTO 606	\$ 136.600.000	\$ -
15	16753064	JULIO CESAR RUIZ ESTRELLA	6000200823840	APARTAMENTO 307	\$ 199.650.000	\$ 99.825.025
16	16753064	JULIO CESAR RUIZ ESTRELLA	6000200823842	APARTAMENTO 308	\$ 199.650.000	\$ 99.825.025

17	1053820229	SIMON SANCHEZ CORTES	6000200823844	APARTAMENTO 610	\$ 199.650.000	\$ -
18	34326720	CAROL JACKELINE ESTRADA CAPOTE	6000200823846	APARTAMENTO 306	\$ 199.650.000	\$ 100.005.181
19	1144061332	JULIANA ANDREA OROZCO JARAMILLO	6000200823843	APARTAMENTO 410	\$ 199.650.000	\$ 102.438.500
20	1107048970	CARLOS EDUARDO MONTES CARDONA	6000200823849	APARTAMENTO 305	\$ 199.650.000	\$ 79.859.996
21	6227942	JAIME ALEJANDRO HURTADO ARROYAVE	6000200823847	APARTAMENTO 407	\$ 199.650.000	\$ 100.000.000
22	16486261	ERNESTO RAMIREZ GOMEZ	6000200823850	APARTAMENTO 311	\$ 199.650.000	\$ 141.131.953
23	43255995	JHOANN ANDREA CADAVID VALENCIA	6000200823851	APARTAMENTO 205	\$ 199.650.000	\$ 99.971.204
24	1130607281	CAMILO ESTEBAN SALAZAR SOTO	6000200823841	APARTAMENTO 105	\$ 199.650.000	\$ 96.312.000
25	900784118	OP14 ARQUITECTOS SAS	6000200823833	APARTAMENTO 709	\$ 199.650.000	\$ -
26	1030561127	DIANA MARCELA DELGADO JEREZ	6000200823852	APARTAMENTO 605	\$ 199.650.000	\$ 89.330.500
27	31420777	BEATRIZ EUGENIA BRAVO ANDRADE	6000200823853	APARTAMENTO 210	\$ 199.650.000	\$ 99.825.000
28	14473930	CHRISTIAN FERNANDO TRUJILLO GRANJA	6000200823854	APARTAMENTO 111	\$ 199.650.000	\$ 99.825.000
29	1105686129	MICHAEL ESTHID VILLANUEVA QUIMBAYO	6000200823856	APARTAMENTO 604	\$ 199.650.000	\$ 73.222.692
30	1005944108	JOSE ALEJANDRO SINISTERRA LOZANO	6000200823857	APARTAMENTO 401	\$ 199.650.000	\$ 35.982.500
31	1107066036	JOSE LUIS VALENCIA CASTAÑO	6000200823855	APARTAMENTO 501	\$ 199.650.000	\$ 59.895.000
32	1151948164	ESTEFANIA GARTNER LOPEZ	6000200823858	APARTAMENTO 209	\$ 199.650.000	\$ 99.825.003
33	31853840	ELIZABETH AVILA CORREA	6000200823859	APARTAMENTO 507	\$ 199.650.000	\$ 95.832.161
34	1143353556	CINDY MARGARITA PACHECO ALVAREZ	6000200823861	APARTAMENTO 703	\$ 199.650.000	\$ 64.895.008
35	1107064732	FRANCISCO JAVIER MENDOZA TELLO	6000200823862	APARTAMENTO 206	\$ 199.650.000	\$ 104.271.590
36	10272162	JOSE FERNANDO MENDOZA AGUIRRE	6000200823865	APARTAMENTO 207	\$ 199.650.000	\$ 99.825.000
37	16944104	ANDRES FELIPE CORDERO MARTINEZ	6000200823866	APARTAMENTO 108	\$ 199.650.000	\$ 91.331.068
38	31140989	MARIELA MARTINEZ REYES	6000200823864	APARTAMENTO 110	\$ 199.650.000	\$ 112.814.237
39	1144181682	TREISSY VANESSA MOSQUERA GONGORA	6000200823870	APARTAMENTO 404	\$ 199.650.000	\$ 33.275.875
40	29786294	ROCIO GRAVENHORST VIÑUELA	6000200823871	APARTAMENTO 603	\$ 199.650.000	\$ 57.662.507
41	29786294	ROCIO GRAVENHORST VIÑUELA	6000200823872	APARTAMENTO 601	\$ 199.650.000	\$ 57.499.375
42	94430585	HECTOR LUIS CAICEDO PEPINCSA	6000200823875	APARTAMENTO 801	\$ 199.650.000	\$ 59.900.600

43	1151937813	ANDRES FELIPE VEGA VALENCIA	6000200823877	APARTAMENTO 602	\$ 199.650.000	\$ 62.416.720
44	1143831053	VICTOR HUGO CONDE CADENA	6000200823879	APARTAMENTO 701	\$ 199.650.000	\$ 59.895.000
45	1107535719	JOHN CAMILO GONZALEZ DIAZ	6000200823874	APARTAMENTO 504	\$ 198.976.154	\$ 71.525.000
46	1107064695	CARLOS FELIPE BEDOYA JIMENEZ	6000200823880	APARTAMENTO 503	\$ 199.650.000	\$ 49.512.981
47	34547355	NELLY MARIA ANA JIMENEZ	6000200823881	APARTAMENTO 403	\$ 198.650.000	\$ 49.512.981
48	16944104	ANDRES FELIPE CORDERO MARTINEZ	6000200823884	APARTAMENTO 208	\$ 199.650.000	\$ 85.955.124
49	19374160	FERNANDO LOPEZ JUYAR	6000200823876	APARTAMENTO 310	\$ 199.650.000	\$ 92.662.208
50	1130623600	DIANA MARCELA CASTRO NARANJO	6000200823885	APARTAMENTO 402	\$ 199.650.000	\$ 58.741.112
51	1130586803	DIANA CAROLINA TRUJILLO TULANDE	6000200823887	APARTAMENTO 204	\$ 199.650.000	\$ 55.551.813
52	66811063	ALEXANDRA SOFIA CANAS MEJIA	6000200823891	APARTAMENTO 406	\$ 199.650.000	\$ 46.400.000
53	900985911	ODIN PETROIL ADMINISTRADORA SAS	6000200823889	APARTAMENTO 304	\$ 184.539.659	\$ 184.539.659
54	60265070	CRISTINA AVILA AMEZQUITA	6000200823890	APARTAMENTO 408	\$ 199.650.000	\$ 94.657.906
55	1144087828	ALEJANDRO CANTILLO MEJIA	6000200823892	APARTAMENTO 704	\$ 199.650.000	\$ 59.911.764
56	67039504	LINA MARIA SALAS HERRERA	6000200823893	APARTAMENTO 303	\$ 199.650.000	\$ 49.564.900
57	1111783297	ANDREA DEL PILAR DIAZ DEL CASTIL OBREGON	6000200823894	APARTAMENTO 313	\$ 199.650.000	\$ 50.134.702
58	1110362857	ANDRES FERNANDO FIGUEROA TABARES	6000200823895	APARTAMENTO 213	\$ 199.650.000	\$ 101.982.500
59	66846144	VIVIANA TABARES GONZALEZ	6000200823896	APARTAMENTO 203	\$ 199.650.000	\$ 101.982.500
60	94426775	YOSEPH YONN OROZCO ORDONEZ	6000200823897	APARTAMENTO 805	\$ 218.000.000	\$ 88.527.842
61	1113651979	JOSE MANUEL VALLEJO ASTUDILLO	6000200823898	APARTAMENTO 113	\$ 199.650.000	\$ 54.500.000
62	1130594307	SAMITH ARON OROZCO ORDONEZ	6000200823900	APARTAMENTO 505	\$ 218.000.000	\$ 78.937.500
63	94540403	JUAN JOSE GIL MOLANO	6000200823904	APARTAMENTO 102	\$ 218.000.000	\$ 96.600.000
64	31877958	CIELO GIRALDO CORTES	6000200823905	APARTAMENTO 804	\$ 218.000.000	\$ 90.640.000
65	29672934	LINA MARIA CHAUX PALMA	6000200823906	APARTAMENTO 710	\$ 218.000.000	\$ 99.360.000
66	66953876	XIOMARA ADRIANA BRICENO QUINTERO	6000200823908	APARTAMENTO 104	\$ 199.650.000	\$ 60.368.000
67	1144028507	JOHANNA KATHERINE GAVIRIA LLANOS	6000200823907	APARTAMENTO 809	\$ 218.000.000	\$ 107.220.000
68	38640677	KAROL JOVANA PORTILLA MARQUINEZ	6000200823909	APARTAMENTO 301	\$ 214.500.000	\$ 26.000.000

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 601-3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



Signatory of:



107

69	31265018	BLANCA CECILIA PELAEZ MEZA	6000200823910	APARTAMENTO 106	\$ 218.000.000	\$ 105.717.812
70	900432780	AZUR DE NATURALEZA CREATIVA SAS	6000200823911	APARTAMENTO 312	\$ 218.000.000	\$ 52.912.310
71	94332191	BRUMMELL ALEXANDER GONZALEZ CASTAÑEDA	6000200823912	APARTAMENTO 803	\$ 218.000.000	\$ 111.100.000
72	16715922	VICTOR HUGO VERGARA ARBOLEDA	6000200823913	APARTAMENTO 302	\$ 214.500.000	\$ 74.815.386
73	38669813	CAROLINA BENAVIDES BONILLA	6000200823914	APARTAMENTO 611	\$ 231.660.000	\$ 72.990.052
74	1107514924	MARIA JOSE RODRIGUEZ HENAO	6000200823915	APARTAMENTO 309	\$ 199.650.000	\$ 100.004.124
75	31465636	BEATRIZ ELENA CHAVEZ JIMENEZ	6000200823916	APARTAMENTO 202	\$ 229.480.000	\$ 43.583.000
76	1193218453	MARIA DEL MAR MEDINA OSORIO	6000200823917	APARTAMENTO 201	\$ 229.480.000	\$ 41.583.000
77	1125228639	LIZETH JOHANA MOSQUERA VELANDIA	6000200823918	APARTAMENTO 212	\$ 231.660.000	\$ 12.000.000
78	94324814	ANDRES MAURICIO LOPEZ LOPEZ	6000200823919	APARTAMENTO 511	\$ 231.660.000	\$ 60.612.877
79	41498925	MARIA INES GARZON	6000200823920	APARTAMENTO 705	\$ 231.660.000	\$ 21.083.000
80	16928104	MAURICIO GAMBA CUERVO	6000200823922	APARTAMENTO 502	\$ 199.650.000	\$ 59.983.922
81	34529014	TERESA DE JESUS CHAVES RENGIFO	6000200823923	APARTAMENTO 706	\$ 213.525.000	\$ 99.825.983
82	77096657	DAMIAN ARNOLDO QUIROZ RODRIGUEZ	6000200823924	APARTAMENTO 101	\$ 231.660.000	\$ 10.000.000
TOTAL						\$ 6.182.820.204

Se expide a solicitud del **FIDEICOMITENTE**.

Dada en la ciudad de Cali, el día siete (07) de mayo de dos mil veinticinco (2025).

Esguerra
Páez,
Orlando

Firmado digitalmente por
Esguerra Páez,
Orlando
Fecha: 2025.05.09
17:56:32 -05'00'

ORLANDO ESGUERRA PAEZ
GERENTE NEGOCIOS INMOBILIARIOS
VICEPRESIDENCIA DE SERVICIOS
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Nota: esta certificación anula todas las anteriores

Proyectado: Diana Correa
Aprobado por: Johana Andrea Fernandez

Firmado digitalmente por
Esguerra Páez,
Orlando
Fecha: 2025.05.09
17:56:32 -05'00'



Signatory of



Principles for
Responsible
Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 601-3320101, Fax: 3400353 Celular: 318-3790077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

CONFIDENCIAL

f /BcoOccidente

@bco_occidente

in /banco de occidente

@Bco_Occidente

Banka de Occidente

www.bancodeoccidente.com.co

NIT: 890.300.279-4

Banco de Occidente

Santafé de Bogotá, 03 mayo de 2024

CNCC-0000000145

Señor(es):

GRANDI FIDUBOGOTA

La Ciudad

Nos permitimos comunicarle que el Comité de Crédito de la Dirección General le aprobó la(s) siguiente(s) operacion(es):

Modalidad	CARTERA ORDINARIA
Monto	\$8,991,683,417.00
Plazo	28 meses, con una sola cuota a capital al vencimiento. 16 meses de construcción y 12 meses de comercialización.
Interés	Tasa de interés a negociar acorde con situación de mercado.
Garantía	Firma Del Patrimonio Autonomo Deudor Y Firma Codeudora De Grupo Insula S.A.S, Constructora la S.A.S, El Socio Digital S.A.S, Angela Patricia Sanchez Murillo, Tatiana Marcela Posada Gomez, Angela Maria Patruno Ramirez, Pablo Andres Sanchez Cortes, Simon Sanchez Cortes E Hipoteca Abierta Sin Límite De Cuantía A Favor Del Banco Sobre Lote Donde Se Construirá El Proyecto. (Garantía Idónea)
Otras Condiciones	Destino: Crédito Constructor del Proyecto Insula Grandi Ubicado en la dirección Av. 4 Oeste No. 5-115 En La Ciudad De Cali.

La distribución del presente monto se hará bajo Esquema de Fiducia Completa en cabeza del Fideicomiso GRANDI FIDUBOGOTA - Fiduciaria Bogotá SA, de la siguiente manera:

Previo a constitución de garantías:

- Se deberá contar con el concepto favorable del director técnico Inmobiliario de Banco de Occidente referente a la evolución de las ventas del proyecto desde el momento de la aprobación y previo a la constitución de la garantía. El análisis se enfocará en la evolución del recaudo, rotación y desistimientos en las ventas del proyecto. De evidenciarse afectaciones que impliquen cambios en el cierre financiero y estado de la fuente de pago o posibles cambios en el presupuesto, programación y factibilidad,

Banco de Occidente

*Del lado
de los que hacen.*

Grupo
WAL

CONFIDENCIAL

f /BcoOccidente

@bco_occidente

in

/banca-de-occidente

Twitter

@Bco_Occidente

@Bco_OccidenteMD

YouTube

Banco de Occidente

www.bancodeoccidente.com.co

NIT. 890.300.279-4

Pág. 2

CNCC-0000000145

deberá presentarse en el Comité de Crédito Constructor.

Pre-operativo: \$999.168.342 (Novecientos noventa y nueve millones ciento sesenta y ocho mil trescientos cuarenta y dos pesos mtce)

El desembolso de Crédito Pre-operativo se realizará al cumplimiento de:

- Constitución de las garantías exigidas.
- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 55%. Es decir, debe tener como mínimo 51 unidades vendidas con un valor de \$9.682.885.054. Se considerarán válidas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 7% debidamente certificado por la fiduciaria.
- Los aportes de los socios por \$2.265.456.408 a lote y \$782.543.592 a CD+CI deben aportarse antes de cualquier desembolso.
- Deberá constituirse un Patrimonio Autónomo en el cual se acredite el traslado del lote donde se desarrollará el proyecto y la estipulación del manejo integral de la totalidad de los recursos que se recauden y hayan recaudado por concepto de cuotas iniciales, recursos propios y créditos con destino a la construcción del proyecto.
- La Dirección de Servicios deberá garantizar que la administración de recursos por parte de la fiduciaria se realizará de forma independiente para cada una de las etapas del proyecto, en caso de que el proyecto cuente con más de una etapa.
- Se debe establecer en el Patrimonio Autónomo una cláusula de "Prelación de Pagos" en donde se determine que los pagos al Banco deben estar primero al pago del lote y de las utilidades del Fideicomitente.
- Se debe establecer que el Fideicomiso no puede adquirir nuevas acreencias sin el previo Vo Bo del Banco de Occidente.

Crédito Constructor: \$ 7.992.515.075 (Siete mil novecientos noventa y dos millones quinientos quince mil setenta y cinco pesos mcte)

El desembolso de Crédito Constructor se realizará al cumplimiento de:

- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 75%. Es decir, debe tener como mínimo 69 unidades vendidas con un valor de \$13.203.934.164 y promedio general mínimo de lo vendido del 10%.

- Los desembolsos se realizarán con base al 56,57% de los costos financiados (costos directos + costos indirectos)

- La hipoteca se encuentre debidamente registrada a favor de Banco.

- El área técnica debe solicitar flujo de caja actualizado con los covenants establecidos en la presente acta, junto con la actualización del cronograma de obra, en caso de que se requiera.

- Se debe verificar que el aporte de los socios se encuentre aportado al proyecto de acuerdo con lo establecido en estructuración presentada para la aprobación del proyecto. No se permite devolución de utilidades o retiro anticipado de aportes de los socios, antes de la cancelación del crédito.

- La Dirección Técnica verificará en cada desembolso, el desarrollo integral del proyecto en cuanto a la velocidad de ventas, recaudos, ejecución de presupuesto, costos y gastos y su puesta en obra, que apoyen el avance esperado en el tiempo.

- Los sobrecostos que se presenten en el desarrollo del proyecto de construcción deberán ser cubiertos por el constructor o los socios accionistas. Ante cambios de planos o especificaciones técnicas deberán ser informadas con el área técnica del banco.

Esta aprobación cuenta con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de la presente comunicación, transcurrido este tiempo sin que se hubieran cumplido los requisitos y/o condiciones aquí establecidas ni efectuado algún desembolso, se entenderá que el crédito se dará por desistido automáticamente y su reactivación implica someter la solicitud a un nuevo proceso de análisis y decisión de crédito. A partir del primer desembolso la vigencia de esta comunicación es determinada por el tiempo de duración del proyecto y 12 meses de comercialización.

Nota: El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las

CONFIDENCIAL

condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s), cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente, codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Vigencia: Noviembre 05 de 2024.

Tasa de Interés de mora: La máxima permitida por la Superintendencia Bancaria

En caso de prórroga, la tasa de interés podrá ser modificada de acuerdo con lo establecido por el Banco para esta clase de créditos.

Derechos del Deudor: El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco certificación sobre su comportamiento crediticio y calificación de riesgo dada por el Banco en relación con sus obligaciones.

Derechos de la Entidad Acreedora: En caso de incumplimiento por parte del Deudor, el Banco podrá declarar vencido la totalidad del plazo y hacer exigible judicialmente el monto total de las obligaciones a su cargo y a favor del Banco, junto con sus intereses, debiendo el Deudor asumir los gastos de cobranza en los términos señalados en cada pagaré. Igualmente el Banco reportará el incumplimiento del Deudor a las centrales de riesgo.

El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s) y/o que haya sido entregada de manera inexacta, falsa o incompleta; cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente,

CONFIDENCIAL

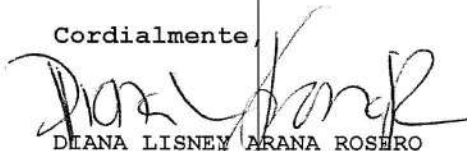
f /BcoOccidente @bco_occidente in /banco-de-occidente @Bco_Occidente @Bco_OccidenteMD Banco de Occidente
Pág. 5
CNCC-0000000145

www.bancodeoccidente.com.co
NIT. 890.300.279-4

codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Quedamos en disposición de atender cualquier inquietud.

Cordialmente,


DIANA LISNEY ARANA ROSERO
Gerente

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202541470500011331

Fecha: 25-06-2025

TRD: 4147.050.8.5.668.001133

Rad. Padre: 202541470100017282

SIMÓN SÁNCHEZ CORTES

Representante Legal

Grupo Ínsula S.A.S.

Avenida 5 No.4 Norte -86. Oficina S 1 D 1 Edificio Ínsula Living. B/ Juanambú.

Correo electrónico: simon@grupoinsula.com

Asunto: Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda - proyecto "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SÓTANO y UN PISO INFERIOR" - VIS.

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SÓTANO y UN PISO INFERIOR" – VIS, de "Grupo Ínsula S.A.S". Nit.901.315.619-1; de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Noventa y Dos (92) unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No.202541470100017282 de mayo 27 de 2025, de acuerdo al presupuesto financiero presentado y de los recursos que se invertirán en el mismo; por lo tanto, se encuentra totalmente finiquitado el trámite para el presente proyecto, con Noventa y Dos (92) unidades jurídicas privadas, autorizada su construcción mediante Resolución No.LC-76001-2-22-0791 de julio 14 de 2023, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Cali.

Los presentes documentos estarán físicamente en este Organismo - Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y también publicados en la página web oficial, (excepto los planos, los cuales serán consultados físicamente) y estarán a disposición de los compradores de planes de vivienda en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

La publicación se mantendrá en la página web oficial, hasta que la constructora acredite la enajenación de la última unidad jurídica privada oficial del proyecto.



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202541470500011331

Fecha: 25-06-2025

TRD: 4147.050.8.5.668.001133

Rad. Padre: 202541470100017282

Hector Martínez
27-06-25 -

SIMÓN SÁNCHEZ CORTES

Representante Legal

Grupo Ínsula S.A.S.

Avenida 5 No.4 Norte -86. Oficina S 1 D 1 Edificio Ínsula Living. B/ Juanambú.

Correo electrónico: simon@grupoinsula.com

Asunto: Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda - proyecto "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SÓTANO y UN PISO INFERIOR" - VIS.

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informo el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SÓTANO y UN PISO INFERIOR" - VIS, de "Grupo Ínsula S.A.S". Nit.901.315.619-1; de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Noventa y Dos (92) unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No.202541470100017282 de mayo 27 de 2025, de acuerdo al presupuesto financiero presentado y de los recursos que se invertirán en el mismo; por lo tanto, se encuentra totalmente finiquitado el trámite para el presente proyecto, con Noventa y Dos (92) unidades jurídicas privadas, autorizada su construcción mediante Resolución No.LC-76001-2-22-0791 de julio 14 de 2023, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Cali.

Los presentes documentos estarán físicamente en este Organismo - Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y también publicados en la página web oficial, (excepto los planos, los cuales serán consultados físicamente) y estarán a disposición de los compradores de planes de vivienda en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

La publicación se mantendrá en la página web oficial, hasta que la constructora acredite la enajenación de la última unidad jurídica privada oficial del proyecto.

mg

Certificado de comunicación electrónica

Email certificado



Identificador del certificado: E125415331-S

El operador de comunicaciones electrónicas "LLEIDA S A S" en calidad de tercero de confianza certifica que los datos consignados en el presente documento son los que constan en sus registros de comunicaciones electrónicas.

Detalles del envío

Nombre/Razón social del usuario: SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL (8903990113)

Identificador de usuario: 462425

Remitente: EMAIL CERTIFICADO de Vivienda, Información Oferta <462425@mailcert.lleida.net>
(originado por)

Destino: simon@grupoinsula.com

Fecha y hora de envío: 27 de Junio de 2025 (09:04 GMT -05:00)

Fecha y hora de entrega: 27 de Junio de 2025 (09:04 GMT -05:00)

Asunto: RADICADO CON NUMERO DE ORFEO 2025414701000017282 (EMAIL CERTIFICADO de info.oferta.vivienda@cali.gov.co)

Mensaje:

Buenas días, señor usuario envió respuesta con radicado del aplicativo orfeo 202541470500011331 con fecha 25 de junio del año 2025.

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php

Nos encantaría contar con tus comentarios, son muy importantes para nosotros y para mejorar nuestro servicio.

Muchas gracias.

--

(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarla de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida.

Nota: evite imprimir este mensaje. cuidemos el medio ambiente.

Anexo de documentos del envío

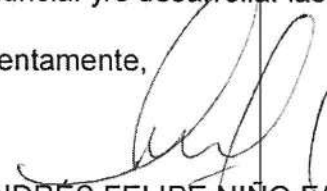
43



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT

La información radicada ante este Despacho, deberá ser debidamente actualizada, en el evento que se produzca cambios respecto de la misma, en cumplimiento a lo establecido el parágrafo 4 del artículo 3 del Decreto 1783 de 2021, por los interesados en promocionar anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Copia: Fideicomiso Grandi-Fidubogota, Cuya Vocera y Administradora es Fiduciaria Bogotá S.A. –
notificacionesjudiciales@fidubogota.com

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano - Contratista 
Revisó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php

Lleida S A S Calle 81 # 11 - 55 Piso 9 Bogotá D.C. Colombia



Digitally signed by lleida sas
Date: 2025.06.27 16:04:24
CEST
Reason: Sellado de
Lleida.net
Location: Colombia

Adjuntos:

Archivo	Nombre del archivo	
	Content0-text-.html	Ver archivo adjunto.
	Content1-application-11331 - 17282 Rad Dctos Grupo INsula - Edificación Mult...-simon sanchez cortes.pdf	Ver archivo adjunto. Visible en los documentos.

Este certificado se ha generado a instancias y con el consentimiento expreso del interesado, a través de un sistema seguro y confidencial. A este certificado se le ha asignado un identificador único en los registros del operador firmante.

Colombia, a 27 de Junio de 2025

SIMÓN SÁNCHEZ CORTES

Representante Legal

Grupo Ínsula S.A.S.

Avenida 5 No.4 Norte -86. Oficina S 1 D 1 Edificio Ínsula Living. B/ Juanambú.

Correo electrónico: simon@grupoinsula.com

Asunto: Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda - proyecto "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SÓTANO y UN PISO INFERIOR" - VIS.

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN 10 PISOS con SÓTANO y UN PISO INFERIOR" - VIS, de "Grupo Ínsula S.A.S". Nit.901.315.619-1; de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Noventa y Dos (92) unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No.202541470100017282 de mayo 27 de 2025, de acuerdo al presupuesto financiero presentado y de los recursos que se invertirán en el mismo; por lo tanto, se encuentra totalmente finiquitado el trámite para el presente proyecto, con Noventa y Dos (92) unidades jurídicas privadas, autorizada su construcción mediante Resolución No.LC-76001-2-22-0791 de julio 14 de 2023, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Cali.

Los presentes documentos estarán físicamente en este Organismo - Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y también publicados en la página web oficial, (excepto los planos, los cuales serán consultados físicamente) y estarán a disposición de los compradores de planes de vivienda en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

La publicación se mantendrá en la página web oficial, hasta que la constructora acredite la enajenación de la última unidad jurídica privada oficial del proyecto.

Anexo técnico del envío

Detalles del envío y entrega a los destinatarios o a sus agentes electrónicos debidamente autorizados.

[+] Detalles de cabecera del correo:

[+] #####

From: "=?utf-8?b?RU1BSUwgQ0VSVEIGSUNBRE8gZGUg?= =?UTF-

8?Q?Vivienda=2C_Informaci=C3=B3n_Oferta?=" <462425@mailcert.lleida.net>

To: notificacionesjudiciales@fidubogota.com

Subject: RADICADO CON NUMERO DE ORFEO 2025414701000017282 =?utf-

8?b?KEVNQUIMIENFUIRJRkIDQURPIGRlIGluZm8ub2ZlcnRhLnZpdmlbmRhQGnhbGkuZ292LmNvKQ==?=

Date: Fri, 27 Jun 2025 09:03:48 -0500

Message-Id: <MCrtOuCC.685ea4de.159378605.1@mailcert.lleida.net>

Original-Message-Id: <CALy7_UcTn2+Dq=qGZthBJUH+vV_RyvEQmu7h9nC35t=Znh_s3g@mail.gmail.com>

Return-Path: <service@mailcert.lleida.net>

Received: from mail-io1-f44.google.com (mail-io1-f44.google.com [209.85.166.44]) by mailcert27.lleida.net (Postfix) with ESMTPS id 4bTHNR2G1Mzf9V4 for <correo@certificado.lleida.net>; Fri, 27 Jun 2025 16:04:07 +0200 (CEST)

Received: by mail-io1-f44.google.com with SMTP id ca18e2360f4ac-87611ac3456so69448139f.0 for <correo@certificado.lleida.net>; Fri, 27 Jun 2025 07:04:07 -0700 (PDT)

[+] Detalles técnicos. Consultas host -t mx dominio:

[+] #####

A las 09 horas 04 minutos del día 27 de Junio de 2025 (09:04 GMT -05:00) el dominio de correo del destinatario 'fidubogota.com' estaba gestionado por el servidor '30 fidubogota-com.mail.protection.outlook.com.'

A las 09 horas 04 minutos del día 27 de Junio de 2025 (09:04 GMT -05:00) el dominio de correo del destinatario 'fidubogota.com' estaba gestionado por el servidor '20 cluster1a.us.messagegabs.com.'

A las 09 horas 04 minutos del día 27 de Junio de 2025 (09:04 GMT -05:00) el dominio de correo del destinatario 'fidubogota.com' estaba gestionado por el servidor '10 cluster1.us.messagegabs.com.'

Hostname (IP Addresses):

cluster1.us.messagegabs.com (67.219.246.208 67.219.247.204 67.219.250.215 67.219.246.215 67.219.247.202 67.219.250.218 67.219.246.210 67.219.247.106)

cluster1a.us.messagegabs.com (54.243.60.31)

fidubogota-com.mail.protection.outlook.com (52.101.8.34 52.101.40.2 52.101.9.20 52.101.194.19)

[+] Detalles del registro de sistema:

[+] #####

2025 Jun 27 16:04:14 mailcert27 postfix/smtpd[2140591]: 4bTHNZ2ZT6zf9VV: client=localhost[::1]

2025 Jun 27 16:04:14 mailcert27 postfix/cleanup[2139353]: 4bTHNZ2ZT6zf9VV: message-

id=<MCrtOuCC.685ea4de.159378605.1@mailcert.lleida.net>

2025 Jun 27 16:04:14 mailcert27 opendkim[1204015]: 4bTHNZ2ZT6zf9VV: DKIM-Signature field added (s=mail, d=mailcert.lleida.net)

2025 Jun 27 16:04:14 mailcert27 postfix/qmgr[432659]: 4bTHNZ2ZT6zf9VV: from=<service@mailcert.lleida.net>, size=1747109, nrcpt=1 (queue active)

2025 Jun 27 16:04:19 mailcert27 postfix/smtp[2139511]: 4bTHNZ2ZT6zf9VV:

to=<notificacionesjudiciales@fidubogota.com>, relay=cluster1.us.messagegabs.com[67.219.246.210]:25, delay=5.3, delays=0.09/0/1.6/3.6, dsn=2.0.0, status=sent (250 ok 1751033059 qp 19793 server-2.tower-909.messagegabs.com!1751033055!41178!1)

2025 Jun 27 16:04:19 mailcert27 postfix/qmgr[432659]: 4bTHNZ2ZT6zf9VV: removed