

comparecieron: **FRANCESCO AMBROSI FILARDI** mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de extranjería número 102.894, expedida en Bogotá, actuando en su condición de gerente general y por tanto, representante legal de METROVIVIENDA-EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL DISTRITO CAPITAL-, con NIT 830.055.995-0, creada por el Acuerdo Distrital quince (15) del mil novecientos noventa y ocho (1.998), todo lo cual acredita, con el decreto de nombramiento número 143 del 15 de mayo dos mil ocho (2008) y acta de posesión 096 del diecinueve (19) de mayo de dos mil ocho (2008), documentos que se anexan para su protocolización y quien para los efectos del presente instrumento público se denominará EL VENDEDOR y/o METROVIVIENDA y por la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada/o en **XXXXXXX**, identificada/o con la cédula de ciudadanía número **XXXXX** expedida en **XXXXX**, quien obra en su condición de Representante Legal de **XXXXXX**, sociedad legalmente constituida por Escritura Publica No **XXXXX** del **XXX** de **XXX** de **XXXX**, otorgada en la Notaria **XXX** del Circulo Notarial de **XXXX**, identificada con el NIT. **XXXXXXXX**, varias veces reformada, debidamente autorizada/o mediante acta No. **XXX** de la Junta Directiva/Asamblea de Socios, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y quien para todos los efectos en esta escritura pública se denominará EL **COMPRADOR** y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa que se rige por las cláusulas que a continuación se expresan y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales que regulan la materia previas las siguientes consideraciones:

**Primera:** Mediante convocatoria 02 de 2011, METROVIVIENDA ofreció en venta el lote de terreno denominado sector 2 que hace parte de la unidad de gestión 1 del plan parcial 1 o polígono 1 denominado Tres Quebradas, adoptado mediante Decreto Distrital 438 de 2009, el cual es uno de los 4 planes parciales que conforman la Operación Estratégica Nuevo Usme- – Eje de integración Llanos

**Segunda:** Que el Decreto Distrital 438 de 2009, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Tres Quebradas, señala los objetivos y estrategias que deben guiar el diseño urbano y el proceso de urbanización y construcción de los superlotes semi-útiles de la UG1, incluidas las gestiones y trámites de pre-construcción y post-construcción necesarios.

**Tercera:** Que la sociedad **XXXXXXXXXX**, cumplió con los criterios de selección contenidos en la convocatoria 2 de 2011, por lo que mediante resolución No **XXXX** expedida por METROVIVIENDA, se le adjudicó el lote denominado sector 2, objeto de esta compraventa y conoce y acepta las

normas generales y específicas que reglamentan el Plan Parcial Tres Quebradas, la Unidad de Gestión uno (1) y el sector 2 objeto de esta compraventa. Que por las anteriores consideraciones generales por medio de la presente escritura pública se procede a solemnizar como en efecto se hace, el contrato de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas y en lo no previsto por la normatividad vigente y en los criterios y obligaciones contenidos en los términos de referencia establecidos en la convocatoria 2 de 2011.

**CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO:** METROVIVIENDA por medio del presente instrumento público transfiere a EL COMPRADOR el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre: Un lote de terreno que para efectos de matricula inmobiliaria se denomina sector 2 (área Semi-útil), el cual hace parte de la Unidad de Gestión 1 del plan parcial 1 o polígono 1 denominado tres quebradas adoptado mediante el Decreto Distrital 438 de 2009 y localizado dentro del perímetro urbano de Usme, localidad de Usme, Bogotá D.C., el cual se encuentra comprendido dentro de las siguientes coordenadas de alinderación.

**SECTOR 2: CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL: CIENTO SETENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (170.967,8772 M2).**

**COORDENADAS DE ALINDERACION:**

COORDENADAS DE ALINDERACION SECTOR 2:

SECTOR	MOJON	ESTE	NORTE
2	1	96109,0881	87914,5022
	2	96108,3728	87902,8951
	3	96108,3812	87899,2826
	4	96037,4766	87882,1895
	5	96040,7033	87849,9563
	6	96052,4231	87840,4661
	7	96102,9356	87788,0821
	8	96114,7276	87777,7008
	9	96119,1568	87774,4659
	10	96119,2299	87773,7560
	11	96125,8268	87762,8761
	12	96130,5711	87755,7501
	13	96134,2110	87750,2849
	14	96143,3670	87737,8989
	15	96153,0901	87725,5961

<b>SECTOR</b>	<b>MOJON</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
	16	96159,8090	87718,1280
	17	96166,8689	87706,9729
	18	96170,9759	87700,4001
	19	96175,6310	87690,9949
	20	96178,8390	87678,6300
	21	96179,1830	87676,4458
	22	96181,9010	87660,9439
	23	96183,3749	87652,5380
	24	96186,8150	87637,7571
	25	96194,9709	87588,2400
	26	96197,3706	87566,6423
	27	96199,1775	87550,3878
	28	96198,8603	87550,2063
	29	96200,6108	87537,4853
	30	96202,3219	87505,5178
	31	96206,5459	87483,9118
	32	96206,8330	87460,7110
	33	96208,9489	87457,0321
	34	96205,6220	87453,8200
	35	96201,5679	87448,4430
	36	96195,8970	87440,0490
	37	96195,0988	87439,1359
	38	96188,3801	87428,3851
	39	96179,3959	87416,7051
	40	96177,9930	87415,4840
	41	96171,6550	87406,9881
	42	96167,3939	87401,0849
	43	96162,3750	87396,2580
	44	96158,6859	87389,7169
	45	96157,1211	87384,9421
	46	96151,5760	87381,2100
	47	96149,5290	87375,1740
	48	96148,4480	87370,3690
	49	96146,1490	87368,9940
	50	96141,0900	87364,3540
	51	96139,3300	87364,0930
	52	96117,0575	87364,3241
	53	96141,8148	87352,7409
	54	96154,5093	87338,2540

SECTOR	MOJON	ESTE	NORTE
	55	96112,9811	87350,4605
	56	96094,2517	87248,3629
	57	96038,4400	87178,5080
	58	96039,9290	87178,0792
	59	96033,4370	87165,7839
	60	96032,9616	87164,5581
	61	96032,6997	87164,6498
	62	96027,8334	87167,9014
	63	96025,0514	87171,7446
	64	96011,7188	87198,1369
	65	96007,7937	87226,2896
	66	96013,7310	87227,4208
	67	96020,6291	87213,7657
	68	95997,9919	87267,4510
	69	95993,9440	87272,6750
	70	95969,4711	87304,2580
	71	95962,5390	87349,6830
	72	95973,6565	87379,5487
	73	95956,7702	87498,4129
	74	95964,9718	87539,0191
	75	95948,8487	87594,4729
	76	95933,3626	87600,0447
	77	95852,8487	87636,6180
	78	95841,6219	87634,1877
	79	95827,4751	87638,0761
	80	95815,2362	87651,1862
	81	95799,5394	87696,9765
	82	95801,2822	87716,1692
	83	95808,1366	87752,9526
	84	95810,3901	87777,7698
	85	95810,7690	87781,9430
	86	95804,1163	87781,2519
	87	95806,5044	87795,0880
	88	95812,0131	87795,6450
	89	95814,4166	87822,1140
	90	95814,8348	87836,3016
	91	95814,2997	87859,5304
	92	95815,0837	87868,1645
	93	95827,4155	87913,1895

SECTOR	MOJON	ESTE	NORTE
	94	95841,1633	87942,0828
	95	95830,9385	87943,8681
	96	95835,5017	87953,4583
	97	95836,5503	87955,6919
	98	95837,5758	87957,9361
	99	95865,8295	87953,0029
	100	95943,3360	87943,5497
	101	95943,5441	87943,4950
	102	95947,2602	87942,5182
	103	95948,7330	87941,8120
	104	96031,8054	87896,2521
	105	96105,9746	87914,1323

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No hace parte del suelo objeto de este contrato de compraventa los parques zonales, toda vez que éstos serán entregados por METROVIVIENDA como cesiones anticipadas al Distrito. Por tanto, las obligaciones urbanísticas que asume EL COMPRADOR en su ejecución y entrega, serán las correspondientes al lote Sector 2 objeto de venta y determinado anteriormente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la cabida y linderos descritos en la presente cláusula, la venta se hace como cuerpo cierto.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** METROVIVIENDA declara que el lote SECTOR 2, esta conformado por los superlotes de suelo semi-útil denominados 5 y 6 y las respectivas cargas generales y locales asociadas, definidas en el Decreto Distrital 438 de 2009, al interior de los cuales, se desarrollarán las manzanas útiles, así como por las áreas en las que se requiere terminar las obras de urbanización; es decir, el suelo destinado a las vías V-4 y V-7; a los parques locales y a las ZMPA. **CLÁUSULA**

**TERCERA.-TRADICIÓN:** El lote de terreno denominado sector 2 con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-XXXX, surge del proceso de englobe denominado Unidad de gestión 1, al cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-XXXXX y de la división material en los términos de la escritura pública número XXXXX de fecha XXXXX, otorgada en la notaría XXX del circulo de Bogotá debidamente registrada. Los predios que conformaron el englobe denominado Unidad de Ejecución 1 fueron adquiridos por Metrovivienda de la siguiente manera: **1.** Parte restante del lote de terreno denominado Santa Helena lote 2, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40543259**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en

los términos de la Resolución número 04 del 18 de enero de 2010 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **2.** Lote de terreno con destino a zona de ronda mas la zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Piojo, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40529907**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 045 del 18 de mayo de 2009 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **3.** Lote de terreno con destino a la zona de ronda mas la zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Piojo, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40529905**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 046 del 18 de mayo de 2009 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **4.** Lote con destino para la futura avenida Usminia, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40529906**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 046 del 18 de mayo de 2009 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **5.** Lote de terreno con destino a la avenida caracas, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40543257**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 03 del 18 de enero de 2010 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **6.** Lote de terreno que corresponde a la parte restante del lote 1 hacienda Santa Helena identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40543258**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 03 del 18 de enero de 2010 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **7.** Lote de terreno con destino a Ronda Fucha, Zmpa Fucha, Ronda Vía y Zmpa Vía identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40533213**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 40 del 11 de mayo de 2009 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **8.** Lote de terreno con destino a la avenida Usminia, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50S-40533214**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación

administrativa en los términos de la Resolución número 40 del 11 de mayo de 2009 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **9.** Lote de terreno que corresponde a la parte restante del predio denominado San Helena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40005910**, el cual fue adquirido por METROVIVIENDA mediante expropiación administrativa en los términos de la Resolución número 2 del 15 de enero de 2010 expedida por Metrovivienda debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **10.** Parte restante de un lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40400766**, el cual fue adquirido por Metrovivienda por enajenación voluntaria en los términos de la escritura pública número 4319 del 27 de agosto de 2010 otorgada en la notaría 48 del círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur. **CLÁUSULA CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** METROVIVIENDA declara que el lote de terreno denominado sector 2, es de su exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente, y se halla libre de embargos, hipotecas, condiciones resolutorias al dominio, anticresis o arrendamiento por escritura pública, demandas, a excepción de una servidumbre de acueducto pasiva que pesa sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40400766 a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado E.S.P. constituida mediante escritura pública número 2918 del 18 de mayo de 2006 otorgada en la notaría 37 de Bogotá D.C. No obstante METROVIVIENDA se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en los casos contemplados en la Ley. **CLÁUSULA QUINTA.- LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS DE URBANISMO:** METROVIVIENDA declara que el sector 2 objeto de este contrato de compraventa, hace parte de la unidad de gestión 1, del plan parcial 1 o polígono 1 denominado Tres quebradas, adoptado mediante decreto distrital 438 de 2009, el cual a su vez hace parte de la Operación Estratégica Nuevo Usme. Que en su calidad de promotor y propietario de los predios que conforman la unidad de gestión 1, obtuvo de la Curaduría XXXXX de Bogotá mediante RES. XXXX de fecha XXXX, la aprobación del Proyecto Urbanístico General, localizado en la localidad de Usme, Bogotá D.C. **CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL COMPRADOR PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS:** EL COMPRADOR se obliga para con METROVIVIENDA a: **1.** Realizar los estudios y diseños que le permitan obtener, previa autorización de METROVIVIENDA y en conjunto con los demás urbanizadores responsables dentro del ámbito de la Unidad de Gestión 1 y del Proyecto Urbanístico General las licencias de

urbanismo y de construcción, así como la ejecución de dichas obras. **2.** terminar las obras de urbanismo en la medida que METROVIVIENDA ha asumido con cargo a la operación, la construcción de las cargas generales de la UG 1 del Plan Parcial “Tres Quebradas”, siendo estas, los interceptores Fucha y Piojo y la Avenida Usminia (las obras aquí descritas, se reitera, son imputables a la operación, pero no hacen parte del suelo a comercializar).y **3.** Desarrollar constructivamente EL SECTOR 2 de acuerdo con la normativa aplicable, correspondiente a la asignación de usos prevista para superlotes semi-útiles en los Decretos Distritales 252 de 2007 y 438 de 2009 y en el Proyecto Urbanístico General aprobado. **PARAGRAFO:** EL COMPRADOR se obliga con **METROVIVIENDA** a que el proyecto a implantar en el Sector 2 deberá garantizar que el 85 % del suelo útil residencial deba destinarse para VIP, de los cuales: a.- Mínimo el 35% del suelo útil residencial debe destinarse al desarrollo de proyectos para VIP de hasta 50 SMMLV. b.- En el 50% del suelo destinado a VIP debe implantarse lotes con servicios y el restante 15 % podrá destinarse a VIS. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA.-** Se entenderá como Precio de Venta la cantidad de **XXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXX)**, valor ofrecido por el comprador y aceptado por METROVIVIENDA. **CLÁUSULA OCTAVA: FORMA DE PAGO:** el precio de venta establecido en la cláusula séptima será cancelado por el COMPRADOR de la siguiente forma: **a.** La suma de XXXXX que corresponde al treinta (30) % del precio de venta, al momento de la firma de la presente escritura pública de compraventa y que METROVIVIENDA declara tener recibido a satisfacción **b.** La suma de XXXXXXX, que corresponde a un treinta y cinco (35) % del restante del precio de venta, dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma de la presente escritura pública de compraventa. **c.** El restante treinta y cinco (35) % es decir, la suma de XXXXXXX, al momento de la obtención por parte de METROVIVIENDA de las disponibilidades de servicios públicos tendientes a la obtención de licencia de urbanismo. Los pagos deberán efectuarse con cheque de gerencia a favor de METROVIVIENDA, o a cuenta de ésta a la fiducia que se estructure para la gestión integral de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos. Los valores indicados en los literales b y c, deberán ser actualizados al IPC al momento de hacerse efectivo los pagos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda vez que dentro del proceso de gestión del suelo del proyecto, las disponibilidades de servicios públicos pueden llegarse a obtener previo o simultáneamente al término de seis meses establecidos para el segundo contado establecido en la presente cláusula, EL COMPRADOR deberá proceder a los pagos en el momento que se causen cada uno de ellos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de incumplimiento de los

plazos estipulados para los pagos, METROVIVIENDA cobrara intereses de mora sobre la deuda con la tasa máxima permitida por el mercado en el respectivo mes. **CLÁUSULA NOVENA:**

**OBLIGACION CONDICIONAL:** Cuando cumplidos los plazos establecidos en los literales b y c de que trata la cláusula octava, EL COMPRADOR no haya cancelado el 70% del precio de la compraventa, la presente escritura pública se podrá resciliar de común acuerdo entre partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DEL COMPRADOR.-** El COMPRADOR manifiesta haber identificado íntegramente el inmueble objeto del presente contrato de compraventa, su estado actual y características, las normas urbanísticas generales y específicas que lo reglamentan, los derechos que adquiere y obligaciones que contrajo con la oferta presentada y aceptada por METROVIVIENDA dentro de los parámetros de la convocatoria 2 de 2011 y el presente contrato de compraventa, declarando su completa satisfacción. **CLÁUSULA DÉCIMA**

**PRIMERA.- ENTREGA:** METROVIVIENDA entregará al COMPRADOR el lote objeto de esta venta dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de la presente escritura pública, para lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por las partes o por quienes designen para tal efecto sus representantes legales. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- GARANTÍAS:** Se protocoliza con la

presente escritura pública **1.** Copia de la garantía bancaria otorgada por XXXXXXXX, por valor de XXXXXXXX a favor de METROVIVIENDA que garantiza el pago de la suma de XXXXXXXX, vigencia XXXXX **2.** Copia de la póliza de cumplimiento que garantiza las obligaciones del COMPRADOR: **a.**

La intención y obligación de realizar las obras de urbanismo y los proyectos integrales de vivienda a desarrollarse en un plazo no mayor a cuatro (4) años. **b.** La obligación de incluir dentro de las familias beneficiarias del proyecto un **XXXX%** de las mismas con asignación de Subsidio Distrital de Vivienda – SDV o Valor Único de Reconocimiento – VUR. **c.** La obligación de cumplir con la totalidad de obligaciones que asume por el hecho de la presentación de la propuesta, así como de cada uno de los compromisos de los anexos que hacen parte de la convocatoria.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos derivados del contrato si a ello hubiere lugar, las partes recibirán cualquier notificación o comunicación en los siguientes lugares: METROVIVIENDA en la Calle 52 # 13-64 piso 8 de Bogotá, D.C. COMPRADOR en la XXXXXXXXXXXXX D.C. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- IMPUESTOS Y GASTOS:** Los gastos

notariales que ocasione la escritura pública que le dé cumplimiento al presente contrato de compraventa serán cancelados en partes iguales entre METROVIVIENDA y EL COMPRADOR; los correspondientes derechos de registro e impuesto de registro serán cancelados por EL

**COMPRADOR. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:**

Para todos los efectos legales EL COMPRADOR declara bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se encuentra incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en la Ley. LAS DEMÁS INDAGACIONES QUE POR LEY SE DEBEN DECLARAR ANTE NOTARIO.

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN:

- 1.- Representaciones legales
- 2.- Prediales
- 3.-Valorizaciones
- 4.-Registro topográfico del lote sector 2